

**Rapport définitif n° 2013-086 Juin 2014**

**Office public de l'Habitat**

**« Habitat 29 »**

**Quimper (29)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-086 OPH HABITAT 29 – 29

Président : M. Raynald Tanter  
 Directeur général : M. Jean-Michel Guillou  
 Adresse : Cité administrative de Ty Nay  
 29334 Quimper cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 8892

Nombre de logements familiaux en propriété : 8892

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 479

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.5	1.17	1.64
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54.0	46.7	55.1
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.23	1.4	0.6
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	3.66	2.99	2.85
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5.09		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.1		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.83	4.18	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16.2	12.94	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.0	13.42	
	Quartile : 1		

**Présentation générale de l'organisme** *En dehors de Brest, Quimper et Douarnenez, l'OPH Habitat 29 est le principal bailleur social sur les villes moyennes du département du Finistère. Il est présent dans 193 communes (sur les 283 que comptent le Finistère) et sur la totalité des 26 EPCI.*

**Points forts**

- Organisation des services de gestion locative, notamment la gestion de proximité
- Approche stratégique notamment en matière de travaux sur le parc
- Mise en place d'un Agenda 21
- Processus d'attribution
- Vacance limitée dans un contexte de rotation importante
- Gestion des foyers au plus près des gestionnaires
- Faible niveau d'impayés
- Bonne rentabilité
- Situation financière correcte
- Analyse prévisionnelle performante

**Points faibles**

- Implication insuffisante du CA dans les opérations de construction
- Cloisonnement du développement vis-à-vis des services destinataires (GL, exploitation et maintenance)
- Parc locatif présentant encore d'importants besoins d'intervention
- Politique d'utilisation des fonds propres à clarifier

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Deux dépassements de plafonds de ressources
- Erreur sur les plafonds des conventions avec dépassement de loyers

**Conclusion**

L'OPH Habitat 29 remplit ses missions sociales de façon très satisfaisante, en portant une attention particulière à la qualité du service rendu et à ses relations avec les locataires. L'office s'est par ailleurs engagé dans une politique volontariste de remise à niveau de son patrimoine, tout en poursuivant avec succès une activité significative de construction et de vente de logements.

Au regard de sa situation financière et de la performance de son organisation, sa stratégie d'ensemble apparaît donc cohérente.

Une plus forte implication du conseil d'administration dans la politique d'investissement, le suivi des opérations et la stratégie financière serait toutefois nécessaire.

Précédent rapport Miilos : n° 2007-069 de décembre 2007

Contrôle effectué 11/07/2013 du au 28/11/2013

Diffusion du rapport définitif : Juin 2014

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.



# RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-086

## OPH HABITAT 29 – 29

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 GOUVERNANCE.....	3
2.2 ORGANISATION ET MANAGEMENT.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE .....	6
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.3 LOYERS.....	8
3.4 CHARGES LOCATIVES.....	9
3.5 VACANCE.....	10
3.6 ROTATION.....	10
3.7 ASSURANCE POUR LE COMPTE DES LOCATAIRES .....	10
3.8 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	11
3.9 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	11
3.10 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	12
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>12</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	12
4.4 INTERVENTIONS SUR LE PARC EXISTANT .....	14
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	16
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE .....	16
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>17</b>
5.1 GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRESORERIE.....	17
5.2 ORGANISATION DE LA DIRECTION FINANCIERE .....	18
5.3 TENUE DE LA COMPTABILITE .....	18
5.4 ELEMENTS DU TRAIN DE VIE DES DIRIGEANTS ET COMMUNICATION EXTERNE .....	18
5.5 FOYERS .....	19
5.6 ANALYSE FINANCIERE .....	21
5.7 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS.....	26
5.8 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	26
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS .....</b>	<b>26</b>
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>28</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat « Habitat 29 », en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de la Miilos n° 2007-069 de décembre 2007 faisait état d'un faible niveau d'impayés avec une dette naissante bien contrôlée, une bonne rentabilité et une situation financière solide, une approche stratégique de l'activité, une maîtrise des processus de production avec des outils de pilotage efficaces et un patrimoine en bon état d'entretien.

Il indiquait toutefois une programmation et un suivi budgétaire de la maintenance perfectibles et à une analyse prévisionnelle non actualisée.

Plusieurs anomalies étaient relevées : un ciblage de l'attribution des logements PLA1 insuffisant, une base de données des loyers incomplète et une justification de la PGE insuffisante et des FSFC perfectibles.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

Créé en 1919, l'office Habitat 29 a été transformé en OPAC en 1993. Second bailleur du département du Finistère avec 9 700 logements, il est présent dans 193 communes (sur les 283 que compte ce département) et sur la totalité des 26 EPCI.

En dehors de Brest, Quimper et Douarnenez, l'OPH Habitat 29 est le principal bailleur social sur les villes moyennes du département.

Au 31 décembre 2012, son parc se décomposait en 8 954 logements familiaux dont 59 % en collectif, 59 chambres en résidence étudiants et 791 places en foyers : 591 réparties sur dix établissements pour personnes âgées et 200 sur sept établissements pour personnes handicapées.

Le rythme de construction de ces dernières années (2008-2013) est de 129 logements par an ; en 2012, les livraisons ont été moindres, 70 logements, suite aux retards dans la livraison de deux programmes. 15 opérations représentant un total de 195 logements ont été financées en 2012 ; 241 logements étaient en chantier et une cinquantaine de projets représentant environ 650 logements était en cours d'étude. Sur cette même période, Habitat 29 a démoli 41 logements et en a vendu 187.

Dans le cadre de l'actualisation de son PSP (validé en mars 2012), l'office a réalisé une étude sur le marché du logement locatif social, à partir des données démographiques, du fichier commun de la demande et de sa connaissance du terrain.

Le marché du logement locatif est contrasté sur le département. Tendru sur les aires urbaines de Brest et Quimper, il est détendu, voire très détendu sur le centre Bretagne et le Cap Sizun au sud-ouest du département

Il ressort de cette analyse que 42 % du parc de l'office est en marché tendu, 44 % en marché à l'équilibre et 14 % en marché détendu.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 2.1 GOUVERNANCE

L'OPH est présidé depuis le 18 mai 2011 par M. Raynald Tanter, vice-président du conseil général délégué au logement.

La direction est assurée par M. Jean-Michel Guillou, en qualité de directeur général, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009. M. Guillou occupait auparavant la fonction de directeur général adjoint au département « Aménagement et Cadre de Vie » du Conseil Général du Finistère.

Le conseil d'administration est composé de 23 administrateurs : 6 conseillers généraux, 7 personnes qualifiées, 1 représentant du secteur de l'insertion, 1 représentant de l'UDAF, 1 représentant de la CAF, 2 représentants des organisations syndicales (CFDT, CGT), 1 représentant du CIL Bretagne et 4 représentants élus des locataires (3 CLCV, 1 CNL).

Le conseil d'administration est structuré autour d'un Bureau avec compétences spécifiques dont les investissements et les ventes, trois commissions d'attribution des logements, une commission d'appel d'offres, un conseil de concertation locative, une commission des finances pour la préparation des décisions financières (suivi des comptes et budget) et d'un conseil social, instance de proposition pour toute décision importante relevant de la politique sociale d'Habitat 29.

**Obs 1 : Malgré l'existence de diverses instances au sein du conseil d'administration, ce dernier est insuffisamment investi dans la politique d'investissement et la stratégie financière de l'office.**

Le contrôle a ainsi mis en évidence un rôle très réduit des administrateurs (CA et bureau) dans le processus de maîtrise d'ouvrage (cf. § 4.3). Par ailleurs, les pratiques constatées en matière de gestion de la dette et de mobilisation des fonds propres manquent de transparence et de méthodologie (cf. § 5), mettant en évidence un défaut de stratégie du conseil d'administration.

Habitat 29 a mis en place deux partenariats ; l'un avec l'OPH de Douarnenez peu actif à ce jour, le second est plus large et se réalise par le biais d'une SCIC<sup>1</sup> HLM créée en 2008 sur l'initiative d'Habitat 29 et de la coopérative HLM « Le Logis Breton » rejoint par l'OPH de Douarnenez. Le Conseil Général ainsi que le Crédit Agricole et le Crédit coopératif participe également au capital. AXOFI est présidé par M. Tanter et la direction est assurée par le directeur général du Logis Breton.

**Obs 2 : L'OPH Habitat 29 ne respecte pas l'article R. 421-3 du CCH qui dispose que les parts détenues par un OPH dans une société HLM<sup>2</sup> (ce qui inclut les SCIC) doit représenter plus du tiers du capital de cette société.**

La part détenue par Habitat 29 dans le capital AXOFI n'est que de 23,79 %.

Il convient également de signaler qu'AXOFI ne respecte pas l'article 7 de ses statuts, qui stipule qu'au moins trois catégories d'associés doivent être présentes au capital, parmi lesquelles les salariés. La SCIC n'employant aucun salarié, elle n'est aujourd'hui pas en capacité de se conformer à ses statuts.

### 2.1.1 Contrat du directeur général

**Obs 3 : L'article 4.2 du contrat du directeur général, relatif à la protection sociale, n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.**

Les fonctions du directeur général de l'OPH Habitat 29 sont régies par un contrat en date du 7 janvier 2009

Suite à la publication du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, les conditions de rémunération du directeur général ont été mises en conformité avec les nouvelles dispositions réglementaires. La

<sup>1</sup> Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

<sup>2</sup> Enumérées à l'article L. 411-2, les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent notamment les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif.

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° 1 :**

Le rapport indique clairement page 4 (paragraphe 2.1.3) que les orientations stratégiques sont définies par le conseil d'administration.

La stratégie financière de l'office est travaillée par la Commission des Finances qui se réunit quatre fois par an et qui a été créée avec cet objectif. La gestion de la dette, les emprunts, les placements... sont étudiés par cette Commission des Finances et ensuite exécutés.

Une formalisation des décisions de la Commission des Finances au conseil d'administration pour validation sera mise en œuvre.

Quant au processus de maîtrise d'ouvrage, les opérations seront présentées plus régulièrement au Bureau du conseil d'administration.

Cette préconisation est déjà effective depuis la fin de l'année 2013, suite aux échanges avec les inspecteurs de la Miilos et des délibérations sont prises par le Bureau sur le financement des opérations.

**Obs n° 2 :**

A la création de la SCIC, le capital détenu par Habitat 29 était de 31,22 %, à l'identique de celui du Logis Breton. L'entrée ultérieure dans le capital de Douarnenez Habitat, puis de la SAFI a conduit à diminuer la part de capital d'Habitat 29 à 21,71 %. Pour répondre à l'observation formulée, il sera proposé à AXOFI de porter le capital d'Habitat 29 à hauteur de 66 000 €, ce qui représentera 33,47 % du capital de la SCIC.

Concernant l'emploi de salariés au sein de la SCIC AXOFI, les associés ont conjointement décidé qu'au démarrage de la société de telles embauches n'étaient pas justifiées pour un fonctionnement optimisé.

**Obs n°3 :**

Lors du recrutement du directeur général en janvier 2009, Habitat 29 a demandé à Jean-Michel Guillou d'adhérer au contrat de prévoyance de l'entreprise, conformément à la réglementation, puisqu'il s'agit d'un accord collectif impliquant des exonérations de charges sociales.

Après la publication des textes qui ont modifié les conditions de rémunération des directeurs généraux des offices, Habitat 29 n'avait pas identifié cette adhésion comme un avantage annexe et donc pas régularisé la situation.

Il est pris note des modifications apportées.

Dont acte.

Dont acte.



### Réponses de l'organisme

---

Pour la mutuelle, Habitat 29 a mis en place dans le cadre d'un accord avec les représentants du personnel, un contrat d'entreprise en 2012. Pour bénéficier des exonérations de charges, l'URSSAF exige que l'adhésion des salariés soit obligatoire. C'est dans ce contexte qu'Habitat 29 a demandé à Jean Michel Guillou de souscrire à la mutuelle d'entreprise.

Un avenant au contrat de travail sera proposé au prochain conseil d'administration pour supprimer la participation employeur aux cotisations du directeur général pour les deux contrats d'assurance

### Nouvelles observations de la Miilos

---

part variable a été adossée au nombre d'indicateurs CUS atteint dans l'année ; ainsi en 2012, son montant a été de 21/25 de la valeur maximale.

Toutefois, il apparaît que les dispositions prévues à l'article 4.2 du contrat précité relatives à la « protection sociale », octroyant au directeur général le bénéfice des garanties et avantages d'ordre social accordé au personnel de l'office (mutuelle et régime de prévoyance) ont été conservées et restent appliquées au jour du contrôle.

Or, comme l'indique le premier alinéa de l'article R. 421-20 du CCH, la rémunération d'un directeur général d'OPH est exclusive de tous avantages annexes, en espèces ou en nature, autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1 du CCH. Au titre de son contrat de droit public, un DG d'OPH ne peut donc bénéficier des garanties et avantages d'ordre social octroyés aux agents des OPH.

Il appartient donc à l'office de mettre en conformité le contrat du directeur général sur ce point, en application des dispositions du décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009, relatif aux DG des OPH.

### 2.1.2 Indemnités des administrateurs

Les administrateurs sont indemnisés dans le cadre des réunions de conseil d'administration, du bureau, et des commissions du CA : commissions d'attribution logement (CAL), commissions sociales, conseil social, commission d'investissements, commissions des ventes, commission d'appels d'offres, commission des Finances.

Le Conseil d'administration a fixé des règles d'indemnisation des administrateurs de l'office au titre de ces diverses commissions (délibérations du 18 mai 2011 et précédemment du 8 septembre 2008) dans des conditions qui n'appellent pas d'observation.

#### Obs 4 : Le dispositif de défraiement des membres de la CAL est irrégulier.

En application des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH, le conseil d'administration de l'office, dans sa délibération du 18 mai 2011, a désigné deux administrateurs de la CAF pour participer aux CAL, le préfet désignant une personne qualifiée pour le représenter. Au cas particulier, ces membres siégeant en CAL sont des retraités ne bénéficiant pas de dispositifs d'indemnisation inhérents à un statut de salarié.

Le conseil d'administration a étendu l'octroi d'une indemnité similaire à ces membres des CAL, qui ne sont pas administrateurs de l'office, en application de la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social qui indique que « *Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme peut prévoir que les membres de la commission, à l'exception des administrateurs ne représentant pas les locataires, peuvent être défrayés des frais que leur présence à la commission peut occasionner* ».

Si la participation effective de ces membres aux CAL n'est pas contestée, l'office ne peut se prévaloir de l'article R. 421-56 du CCH pour les indemniser, le CCH visant explicitement les seuls administrateurs de l'office. En conséquence, l'office doit mettre fin à ce dispositif de défraiement.

### 2.1.3 Orientations stratégiques

Les résultats du PSP d'octobre 2009 ont modifié profondément la politique d'Habitat 29 en matière d'intervention sur le patrimoine existant. Ce changement est acté dans la stratégie arrêtée par le conseil d'administration en octobre 2010, dont l'orientation première est de se doter d'un patrimoine attractif. Les trois autres axes stratégiques sont de s'affirmer comme un acteur reconnu et apprécié, se doter des moyens nécessaires pour mettre en œuvre cette politique, et améliorer le fonctionnement et les performances de l'entreprise.

L'office s'est doté, en septembre 2010, d'un agenda 21 qui définit les grands engagements des prochaines années, pour la plupart en direction des locataires et des économies d'énergie.

L'OPH Habitat 29 bénéficie également des aides du Conseil Général en matière de logements définies par l'assemblée départementale d'octobre 2011 : le logement des plus défavorisés, les

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 4 :**

Habitat 29 s'est effectivement référé à la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social pour le défraiement des membres de la CAL non membres du conseil d'administration

Habitat 29 prend acte de cette observation en mettant fin immédiatement à l'indemnisation des membres de la CAL concernés par cette observation.

La Miilos prend acte.

économies d'énergie dans l'habitat ancien, le logement des jeunes, l'habitat des personnes âgées, la croissance démographique et l'étalement urbain.

En complément à la CUS<sup>3</sup> signée en juin 2011, le Conseil Général a souhaité contractualiser avec Habitat 29 sa contribution à la mise en œuvre de la politique départementale du logement. Une convention financière a ainsi été signée entre l'office et sa collectivité de rattachement, pour définir les modalités d'intervention d'Habitat 29, par rapport aux enjeux définis par le département. Quatre axes ont été retenus : la réhabilitation du parc collectif ancien, la rénovation des logements électriques énergivores, le logement des plus démunis et le maintien à domicile des personnes âgées. 840 logements devraient être concernés et 1 700 locataires. Pour concrétiser ces actions, Habitat 29 s'engage à investir près de 24 M€ de travaux et le département à financer à hauteur de 3 M€

#### 2.1.4 Conseil de concertation locative.

Habitat 29 développe un partenariat efficace avec les associations de locataires, notamment au travers des conseils de concertation locative (CCL). Avec une fréquence de deux réunions par an, les associations de locataires disposent d'une bonne information sur la vie de l'organisme et interviennent sur l'ensemble des sujets qui les concernent directement : loyers, charges, ventes, assurances, attributions, impayés, charte de relogement, enquêtes de satisfaction...

Une convention de partenariat a ainsi été signée en octobre 2012 avec les associations de locataires et les Agences Locales de l'Energie<sup>4</sup> (ALE) pour accompagner et suivre les locataires pour une meilleure maîtrise des charges énergétiques. Ce type d'actions a notamment été mis en place sur les programmes faisant l'objet de réhabilitation thermique, afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés (cf. infra § 4.4).

## 2.2 ORGANISATION ET MANAGEMENT

Les services sont organisés en cinq directions le développement et la stratégie territoriale, la clientèle et la solidarité à laquelle sont rattachées les agences, les finances et les achats, le patrimoine (entretien et réhabilitations) et la coordination des ressources (qualité, RH, agenda 21, communication, administration générale).

Au 21 décembre 2012, l'effectif se composait de 150 personnes (144,8 équivalents temps plein), réparties en 131 statuts OPH et 19 FPT<sup>5</sup>. La moitié est basée au siège de l'office, l'autre moitié est en agences. Au nombre de trois (Nord, Centre et Sud), les agences se subdivisent en territoires comprenant les personnels de proximité (Chargés de clientèle – techniciens de maintenance – gardiens).

Conformément à la stratégie arrêtée par le CA en octobre 2010 et compte tenu des travaux conséquents pour remettre à niveau son parc, Habitat 29 a revu l'organisation de ses services et a créé une direction du patrimoine. Cette activité était auparavant rattachée au développement.

La nouvelle direction du patrimoine, avec un effectif de 34 agents, a en charge l'ensemble des travaux de maintenance sur le parc existant ; elle assure également la gestion des contrats d'exploitation. L'organisation comprend des services supports au siège (9 personnes) et des agents basés en agence : un responsable technique et un technicien de patrimoine par localisation et un total de 19 techniciens de maintenance répartis sur l'ensemble du département.

La direction de la clientèle est organisée de façon similaire avec des services supports au siège et des services plus opérationnels en agences : agents d'accueil, chargés de clientèle et conseillères sociales en charge du pré-contentieux. 18 gardiens et deux employés d'immeuble complètent l'organisation sur le terrain.

<sup>3</sup> Convention d'Utilité Sociale signée entre l'Etat, Habitat 29 et le Département.

<sup>4</sup> Heol pour le pays de Morlaix, Emergence pour le pays de Brest et l'Alecob pour le pays de Centre Ouest Bretagne.

<sup>5</sup> Fonction Publique Territoriale.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

L'OPH Habitat 29 est certifié ISO 9001 pour ses activités de gestion locative. Le processus a été lancé en 2006 et la certification a été obtenue en mars 2009 ; elle a été renouvelée en mars 2012.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Habitat 29 apparaît organisé de façon satisfaisante pour remplir ses missions sociales. Il appartient au conseil d'administration de renforcer sa présence dans la politique d'investissement et la stratégie financière, et d'apporter un correctif aux quelques irrégularités relevées.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

**Obs 5 : Les données transmises au titre de l'enquête OPS 2012 sont partielles ; elles ne couvrent que les locataires non enquêtés au titre du SLS. Cette erreur impacte fortement les résultats globaux du département.**

L'enquête OPS<sup>6</sup> 2012 communiquée aux services de l'Etat était partielle ; elle ne portait que sur les locataires non enquêtés dans le cadre du SLS (bénéficiaires de l'APL, logements en ZUS...). Sur les 8 828 logements occupés, seules les 4 685 réponses hors champs d'enquête du SLS ont été traitées, soit 53 % du parc occupé, représentant la partie la plus sociale. Ainsi, le taux d'APLisés ressort à près de 89 % et celui des ménages avec des ressources inférieures à 60 % des plafonds à 91 %.

La mission rappelle le caractère obligatoire de cette enquête et l'importance qu'elle revêt en termes de statistiques pour l'évaluation de la politique du logement en France.

Cette erreur impacte fortement les résultats agglomérés au niveau du département ; après correction, le taux de bénéficiaires de l'APL passe de 59,5 % à 55,2 % et les revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS de 70,0 à 66,7 %.

Pour répondre aux besoins du contrôle, l'office a agrégé les résultats de l'enquête transmise avec ceux de l'enquête SLS. Au total, 7 860 réponses (89 % des occupants) ont été traitées. Les résultats obtenus n'ont cependant pas pu être exploités, compte tenu du manque de cohérence avec ceux de l'enquête de 2009.

En décembre 2012, le quittancement faisait état de 4 789 bénéficiaires de l'APL, soit 54 % des ménages logés ; le montant moyen était de 210 €, ce qui représentait 64 % du loyer en principal et 58 % de la quittance des locataires concernés. 258 locataires étaient assujettis au SLS pour un montant moyen de 178 €.

### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.2.1 Connaissance de la demande

Les opérateurs du département se sont dotés d'un fichier commun de la demande locative sociale. Ce dispositif est opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> avril 2011. Une Charte déontologique et des conditions d'accès au fichier précisent les objectifs et le fonctionnement du fichier, les responsabilités collectives et individuelles dans le traitement des demandes et les règles de bonne conduite.

En juillet 2013, 10 900 demandes étaient actives ; un peu plus d'un tiers était déjà locataire du parc social. Le délai moyen d'ancienneté de la demande externe était de 14,4 mois (12,5 mois pour les demandes externes et 17,9 mois pour les locataires HLM). 40 % des demandes dataient de moins de six mois, 45 % se situaient entre 6 et 12 mois et 15 % avaient plus de deux ans d'ancienneté.

---

<sup>6</sup> Occupation du Parc Social.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs n° 5 :**

Les éléments de l'enquête OPS transmis à l'Etat ne sont en effet que partiels et ne concernent que les locataires non enquêtés dans le cadre du SLS.

Dont acte.

En 2012, Habitat 29 avait fait le choix de scinder le traitement de l'enquête en deux parties : une concernant les locataires percevant de l'APL, l'autre concernant les locataires n'en percevant pas.

C'est ce type de traitement qui a entraîné la transmission de données partielles à l'Etat, un seul fichier sur les deux traités ayant été transmis.

Pour autant, si les résultats transmis aux services de l'Etat ne permettent pas d'obtenir des éléments statistiques cohérents, l'enquête a bien été réalisée par Habitat 29, de façon complète et auprès de l'ensemble de ses locataires.

Pour 2014, le traitement de l'enquête a été réalisé en un seul traitement ; ce qui permet de garantir que le risque de transmission partielle des données ne se reproduise plus.

**Remarque sur le § 3.1 :**

Selon nos éléments, il restait au 31 décembre 2012, 80 locataires assujettis au SLS pour un montant moyen de 31,79 €.

Une erreur s'est effectivement glissée dans le texte. Dont acte.

L'essentiel de la demande se concentre sur les agglomérations de Brest et Quimper avec respectivement 30 et 20 % des demandes. Viennent ensuite les agglomérations moyennes : Concarneau 7 %, Morlaix 6 %, Quimperlé 5 %, Landerneau 3 %. Les secteurs les moins demandés sont le centre Bretagne et le Cap Sizun, au sud-ouest du département.

En 2012, les demandes satisfaites externes représentent 67 % des demandes en cours. Ce taux est de 42 % pour les mutations (demandeurs déjà locataires HLM). En moyenne, deux propositions de logements sont nécessaires pour attribuer un logement. 26 % des demandeurs externes disposent d'au moins un minimum social (AAH, Minimum vieillesse, RSA<sup>7</sup>). Ce taux est de 31 % pour les demandeurs locataires HLM<sup>8</sup>.

### 3.2.2 Gestion des attributions

Trois commissions d'attribution des logements (CAL) ont été mises en place. Elles se réunissent deux fois par mois suivant un planning arrêté par semestre. Chaque CAL se compose de trois administrateurs titulaires dont un représentant des locataires et d'une personne désignée par le conseil. A ces membres s'ajoutent, pour chacune des commissions, le responsable de l'agence concernée et le responsable de la gestion locative. Le maire de la commune d'implantation du logement proposé est systématiquement invité à participer.

La sélection des candidats présentés en CAL est faite par les chargés de clientèle à partir du fichier commun de la demande. Le principe des trois demandes est dans la mesure du possible respecté quel que soit le réservataire. En dehors des secteurs détendus, ce sont en général plus de trois demandes qui sont présentées en commission.

La participation à une commission d'attribution a permis de constater la qualité des débats et la préoccupation sociale des membres dans le classement des candidats.

Chaque année, un bilan de l'activité des CAL est présenté au conseil d'administration. En 2012, 78 commissions se sont tenues. 1 384 logements dont 65 logements neufs ont été attribués : 201 sont des mutations internes (15 %) et 55 logements ont été attribués à des personnes morales (associations, CCAS) dans le cadre de baux glissant ou sous-location, soit 4 % des attributions. Le délai moyen d'attribution est de 197 jours soit 6,5 mois (délai entre l'enregistrement de la demande et l'entrée dans les lieux).

1 826 logements ont été proposés et 4 426 dossiers ont été examinés, soit 2,42 dossiers en moyenne par logement. Cette moyenne sur l'ensemble du département couvre des disparités fortes entre secteurs géographiques ; ainsi sur l'agence Centre, le pourcentage de logements passés en CAL, avec au moins trois candidats, est de 28 %, alors que ce taux est de 69 % sur l'agence Nord et de 71 % sur l'agence Sud.

2 181 propositions de logements ont été faites ; 827 ont fait l'objet d'un refus de la part du candidat, soit un taux de 38 %, inférieur à la moyenne sur le département qui est de 48 %.

**Obs 6 : La société a procédé à deux attributions en dépassement de ressources qui contreviennent aux dispositions définies aux articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constituent une irrégularité passible de la sanction financière prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH.**

La vérification des conditions d'attribution a été réalisée à partir d'une extraction informatique sur les entrants des années 2009 à 2013, soit sur 6 376 attributions au total : deux dépassements ont ainsi été constatés ; ils sont présentés par l'office comme des erreurs matérielles. L'un concerne un logement PLUS attribué à une personne seule avec un dépassement de 10 %, le second affecte un PLA à loyer minoré et le dépassement est de 10 % (cf. annexe n° 1.9).

<sup>7</sup> AAH : allocation adulte handicapé ; RSA : revenu de solidarité active.

<sup>8</sup> Informations issues de l'analyse réalisée par le CREHA Ouest sur la demande en 2012.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs n° 6 :**

Sur les 6.376 dossiers d'attributions contrôlés, deux dépassements de plafond ont en effet été notés.

Dans le premier cas, il s'agit d'un locataire ayant bénéficié d'une mutation interne au sein du parc. Ce locataire souhaitait un logement de surface supérieure. Le logement a été attribué par erreur avec un dépassement de plafonds de ressources de 10 %.

Dans le second cas, l'attribution a été faite avec un dépassement de plafond de ressources de 10 % également. Cette erreur provient du fait que ce logement financé en PLA à loyer minoré a été attribué sur la base d'un financement PLA ordinaire.

Afin d'éviter ce risque d'erreur, Habitat 29 a, depuis le contrôle, complété la liste des éléments devant être renseignés lors de l'instruction du dossier de demande de logement en ajoutant une feuille permettant de préciser l'année et le montant des plafonds de ressources retenus au regard des plafonds de ressources applicables.

Il est pris note des explications fournies.

### **3.2.3 Contingentement du parc**

Jusqu'en 2011, le droit de réservation du Préfet ne s'exerçait pas dans le Finistère. Un accord collectif départemental et un accord collectif intercommunal concernant le territoire de Brest Métropole définissaient, pour chaque organisme HLM, l'engagement annuel d'attributions de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales.

Suite au décret du 15 février 2011, relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable, une convention signée entre l'Etat et les OLS a modifié le dispositif, en mettant en place une gestion en flux du contingent portant sur 25 % des attributions réalisées chaque année par le bailleur.

Cette convention fait l'objet d'une évaluation annuelle réalisée par les services de l'Etat en lien avec les bailleurs. Ce bilan est réalisé par la DDCS à partir du fichier commun de la demande qui permet également de suivre les attributions. Pour l'année 2012, Habitat 29 a fait 733 propositions dont 601 ont donné lieu à une attribution. Ce résultat est bien au-delà de l'objectif qui lui était fixé, 233 attributions.

Habitat 29 participe à la mise en œuvre au droit au logement opposable (DALO). En 2012, l'office a instruit 92 dossiers pour présentation en commission de médiation et a été désigné à neuf reprises pour le relogement des ménages reconnus prioritaires. En 2013, l'office a fait 13 propositions de logements.

En novembre 2013, 823 logements étaient occupés par des locataires issus de la filière du 1 %, 786 par le CIL Initial, le reste se répartissant entre Solendi, le Cilgère et le Salf Paris.

### **3.2.4 Accueil des défavorisés et accompagnement social**

Pour les populations les plus délicates, l'office met en place des mesures d'accompagnement social, soit par le biais d'associations, soit en direct.

Habitat 29 travaille avec les principales associations d'intermédiation locative qui proposent des baux glissants, des sous-locations ou des mesures d'accompagnement social. Certains relogements DALO sont effectués dans ce cadre.

L'office dispose également de 77 PLAI dédiés à l'accueil de ce type de familles, qui font l'objet d'un suivi régulier par une conseillère sociale dédiée, salariée de l'office.

### **3.2.5 Adaptation du parc en accessibilité**

Dans le cadre de la politique du Conseil Général pour le maintien à domicile des personnes âgées, Habitat 29 a mis en place un contrat labellisé : « Bien vieillir à Habitat 29 » dont l'objectif est de créer une offre associant habitat adapté, services à la personne et accompagnement spécifique. Fin 2012, 174 contrats étaient labellisés, 265 logements étaient adaptés et 298 étaient en travaux.

Habitat 29 s'est également inscrit dans une politique d'adaptation des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite : tout logement situé en rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage ou desservi par un ascenseur, peut faire l'objet de travaux pour l'ajuster au handicap de l'occupant. Aucune participation financière n'est demandée au locataire et le loyer reste inchangé. Pour les logements sans ascenseur et situés au-delà du 1<sup>er</sup> étage, la gestion se fait par mutation au sein du parc vers un logement adaptable avec travaux : 37 logements ont ainsi été traités en 2012.

## **3.3 LOYERS**

Le sujet des plafonds conventionnels faisait l'objet d'une observation lors du précédent rapport. L'organisme ne disposait pas des données de base pour actualiser les loyers des conventions APL et garantir le respect des plafonds. L'OPH Habitat 29 a reconstitué l'ensemble des données à partir des conventions.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 7 : Les indices de référence pris en compte dans la base sont pour certains erronés ; ces erreurs se traduisent par une majoration des loyers plafond et conduisent à des dépassements pour les loyers pratiqués.**

Les indices INSEE pris en compte dans la base sont pour certains antérieurs au millésime des taux plafond de loyers indiqués dans la convention. Ce décalage conduit à une majoration des loyers plafonds actualisés. Des dépassements de loyers, en nombre limité, en découlent. En 2013, 158 logements étaient concernés ; les dépassements étaient de 1 à 29 € par mois, pour un montant total sur l'année estimé à 23 660 €. Ces dépassements devront faire l'objet de régularisations dans les meilleurs délais et les trop-perçus remboursés aux locataires concernés.

Une petite erreur a également été constatée en 2011 avec une actualisation de +2,38 %, alors que la variation d'indice donne un taux de + 2,83 %.

Les augmentations de loyer de ces dernières années ont été les suivantes :

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	Total
% moyen d'augmentation des loyers (en masse)	0,75	1,79	1,60	0,94	1,31	2,80	9,53
Recommandations gouvernementales <sup>9</sup>	0,90	2,15	1,90	1,10	1,00	2,38	9,79
Indice d'actualisation	1,20	2,20	1,90	0,57	0,04	2,83	9,03

Les loyers de l'office sont légèrement supérieurs à la médiane départementale ; en 2013, le niveau moyen rapporté à la surface habitable était de 5,09 € le m<sup>2</sup> pour une médiane départementale de 4,90 € en 2011, soit 5,07 € en valeur actualisée 2013.

L'examen des conventions APL a mis en évidence que l'office avait bénéficié de mesures avantageuses lors du conventionnement de son parc ancien, avec l'application systématique du taux plafond PLA<sup>10</sup>. Il en résulte un loyer plafond moyen du parc ancien légèrement supérieur à celui des PLA : 3,69 € pour 3,64 € le m<sup>2</sup> de surface corrigée.

Les loyers pratiqués se situent bien en dessous des plafonds. La marge est de 13,5 % et représente un montant annuel de 4,5 M€ ; elle se concentre à 80 % sur les anciens financements pour un montant annuel de 3,8 M€. Cette marge substantielle est purement théorique, compte tenu des plafonds PLA appliqués aux conventions et de la capacité contributive limitée des ménages logés ou demandeurs.

Les vérifications menées sur les attributions ont été l'occasion de constater que l'office majorait systématiquement les loyers des logements PLUS majorés de +33 %, quel que soit le niveau de dépassement du plafond de ressources. Ainsi, un dépassement de 0,2 % (soit 39 € sur les revenus imposables) a conduit à une majoration de 95 € du loyer mensuel dans un cas détecté par la Miilos. Cette situation engendre une inégalité de traitement entre les locataires concernés.

La mission rappelle que la majoration de 33 % correspond au loyer plafond applicable mais que le loyer pratiqué peut être modulé en fonction du taux de dépassement des plafonds de ressources.

### 3.4 CHARGES LOCATIVES

La maîtrise des charges fait partie des préoccupations de l'office partagées avec les associations de locataires ; ces charges font l'objet d'un suivi précis aussi bien au niveau des régularisations et de l'ajustement des provisions que sur le montant des principaux postes. La régularisation fait l'objet d'une analyse précise des évolutions d'une année sur l'autre. Une présentation des résultats est faite chaque année en conseil de concertation locative.

Pour l'année 2012, la régularisation présente un solde créditeur global de 125 k€, soit 3,4 % des provisions appelées et un montant moyen de 14 € au logement. 6 009 décomptes étaient créditeurs pour un montant moyen de 26 € - 895 se situaient entre 50 et 100 € et 103 dépassaient 100 € - et

<sup>9</sup> A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, il s'agit d'un encadrement législatif et non plus d'une recommandation.

<sup>10</sup> Pour le conventionnement du parc ancien, le plafond était fixé avant 1987 en fonction des fourchettes puis par circulaire ; les taux étaient bien en dessous des taux PLA.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p><b>Obs n°7 :</b></p> <p>En 2007, lors de la précédente inspection de la Miilos, un contrôle de cohérence des taux plafond appliqués avait été réalisé et aucun dépassement des loyers plafond n'avait été suspecté.</p> <p>Concernant les remarques formulées lors de la présente inspection, une correction a été apportée sur les taux plafond concernés. Le remboursement des locataires est en cours.</p>	Dont acte.

2 816 étaient débiteurs pour un solde moyen de 11 € ; 95 locataires devaient une somme comprise entre 50 et 100 € et 57 dépassaient 100 €. Pour ces derniers, le remboursement fait l'objet d'un échéancier.

Le prix du chauffage collectif qui concerne près de 2 000 logements est en moyenne de 7 € le m<sup>2</sup> de SH. Trois programmes ont toutefois des coûts proches ou dépassant 10 €. Tous trois sont chauffés au fioul, sur les deux plus importants (54 et 48 logements) une chaufferie à granules est en cours de construction. Sur le troisième, qui ne compte que quatre logements, aucuns travaux ne sont programmés, alors qu'il s'agit de PLA TS.

### 3.5 VACANCE

La vacance commerciale qui était très limitée jusqu'en 2008 (0,22 %), connaît depuis une augmentation sensible, tout en restant contenue (0,89 % en 2012). Il s'agit d'une vacance structurelle liée à l'absence de demandes (centre Finistère, Cap Sizun) et à une certaine inadéquation de l'offre : logements collectifs en zone rurale ou parc ancien confronté à une offre nouvelle importante par rapport aux besoins.

Au 31 décembre 2012, 25 logements étaient vacants depuis plus de trois mois : près de la moitié, 12 à Châteaulin (dont 9 à Quimill) et 6 à Audierne.

La vacance à moins de trois mois (dont vacance inférieure à 15 jours) affectait 101 logements vacants au 31 décembre 2012 : 42 pour cause de travaux et 59 pour des raisons commerciales (délai de relocation, manque d'attractivité, secteurs non porteurs, refus aux propositions, etc.). Les pertes associées sont de 306 k€ en 2012 ; elles étaient de 321 k€ en 2011.

### 3.6 ROTATION

La rotation à Habitat 29 est de 15,30 % pour une moyenne de 14,3 % dans le Finistère et 13,1 % en Bretagne. Cette moyenne masque une grande disparité en fonction des territoires. Plusieurs communes ont des taux supérieurs à 20 % : Morlaix, 21 % pour un parc de 588 logements, Châteaulin 23 % pour 364 logements, Pleyben 25 % pour 83 logements. Sur certains secteurs du centre Bretagne et du Cap Sizun, ce taux dépasse 30 %.

Le travail des chargés de clientèle pour contenir la vacance sur ces secteurs à forte rotation est à souligner.

Sur les 1 378 rotations de l'année 2012, les principales raisons des départs étaient la taille du logement pour 19 %, l'accession à la propriété (16 %), des raisons professionnelles (19 %), des raisons de santé (16 %) et la qualité globale - voisinage, loyer et charges, quartier, qualité du logement - pour 23 %.

### 3.7 ASSURANCE POUR LE COMPTE DES LOCATAIRES

#### **Obs 8 : La répercussion du montant de la prime de « l'assurance pour compte » auprès des locataires concernés est irrégulière.**

L'office Habitat 29 a conclu, en avril 2005, un accord collectif avec les associations de locataires pour la mise en place d'un dispositif d'assurance pour les locataires non assurés. En l'absence de justification d'assurance par le locataire à l'échéance de son contrat et après deux relances infructueuses, l'office souscrit pour le compte du locataire défaillant et lui en demande le paiement. En cas de refus du locataire ou de non-paiement, l'office se réserve le droit de procéder à la résiliation de bail comme prévue par la loi et dans le contrat de location. Ce sujet fait l'objet d'une présentation complète chaque année en conseil de concertation locative.

En 2012, le montant de la prime facturé était de 4,88 € par mois pour une garantie limitée au seul bâti et recours des tiers. Une information est transmise à l'entrée dans les lieux et lors des relances : 446 locataires étaient ainsi assurés en février 2013.

L'office est par ailleurs invité à réduire par tout moyen le nombre de locataires concernés par ce dispositif d'assurance.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**Obs n° 8 :**

La répercussion du montant de la prime d'assurance auprès du locataire s'écartait de la réglementation applicable jusqu'au 26 mars 2014, date de la publication de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR ».

Dont acte.

La loi ALUR dans son article 1<sup>er</sup> 10° modifie la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en son article 7 et précise que désormais : *« A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. »*

Habitat 29 est dans sa pratique en conformité avec le texte aujourd'hui applicable.

Si le principe de « l'assurance pour compte » est permis en vertu des dispositions de l'article L. 112-1 du code des assurances, la répercussion du montant de la prime d'assurance auprès du locataire s'écarte de la réglementation, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une charge récupérable au sens de l'article L. 442-3 du CCH.

La signature de l'accord collectif de 2005 ne saurait constituer une base juridique suffisante, puisque les seules dérogations visées par la loi concernent les dépenses sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable. L'assurance du logement relevant d'une obligation légale, elle ne peut pas être assimilée à une prestation relative à l'amélioration de la sécurité.

Il appartient donc à l'office d'engager toutes actions, à l'instar de celles initiées en matière d'impayés locatifs, permettant de diminuer le nombre de locataires relevant de son dispositif dérogatoire.

### 3.8 TRAITEMENT DES IMPAYES

A fin 2012, 1 317 ménages locataires de l'OPH étaient débiteurs ; 900 étaient encore en place et 417 étaient sortis du parc.

A la clôture de l'exercice de cette même annexe, le retard de paiement s'élevait à 1 373 k€ et représentait 12,7 jours de quittance, soit 3,47 % des produits de loyers et charges, en légère dégradation sur les trois derniers exercices. Ces valeurs restent néanmoins meilleures que celles habituellement observées. Le risque est couvert par une provision constituée selon les préconisations réglementaires, fin 2012 son montant est de 681 202 €.

Les dernières années se caractérisent pour 2008 et 2009 par un niveau d'admission en non-valeur significatif (66 k€ et 81 k€), traduisant un rattrapage dans le traitement de dettes anciennes ; à partir de 2010, les effacements de créances sont en augmentation constante, de 38 k€ à 74 k€. Depuis 2011, le montant annuel est supérieur à celui des admissions en non-valeur : 2011, 55 k€ contre 16 k€ et 2012, 74 k€ contre 21 k€.

Le processus de traitement des impayés est décrit dans un ensemble de procédures à disposition des agents sur le réseau interne, elles sont connues et utilisées. Dans le cadre de la certification de l'activité gestion locative, le recouvrement fait l'objet de revues périodiques. A cette occasion, les indicateurs de recouvrement prévus au titre de la CUS sont examinés.

Par ailleurs, les impayés font l'objet d'approches ciblées en direction des ménages emménagés récemment et des gestionnaires de foyer (CUS foyers - dispositif spécifique de prévention des impayés pour les gestionnaires).

Enfin, des tableaux de bords mensuels analytiques existent, ils sont sectorisés et historiés et s'intègrent aux outils de pilotage de l'office.

L'organisation du recouvrement, modifiée en 2013, confie l'ensemble du processus aux conseillères sociales des agences (deux par agence) ; du pré-contentieux au contentieux (y compris la représentation au tribunal), pour les locataires en place et sortis. De même, le calendrier de déclenchement des relances a été optimisé, permettant de gagner presque 15 jours. Cette nouvelle organisation fera l'objet d'une première évaluation fin 2013.

A noter, qu'outre la validation des propositions d'admission en non-valeur par le conseil d'administration, son président, en concertation avec le directeur général, statue sur les rares procédures d'expulsions, ces dernières faisant l'objet d'un rapport des conseillères sociales soumis à la validation du directeur général.

### 3.9 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Dans le cadre du projet de certification, l'OPH Habitat 29 a amélioré sa gestion de proximité ; les ensembles collectifs les plus importants ont été dotés de gardiens en charge de la propreté et de la relation client de premier niveau : 13 postes ont été créés en octobre 2007 et 2 en avril 2009.

La propreté fait l'objet d'une évaluation précise par entrée d'immeuble et des actions correctrices (travaux, mises au point des prestations de nettoyage...) visant à améliorer les

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

éventuels mauvais résultats sont préconisées. Le dispositif est complété par une enquête des locataires qui évaluent eux-mêmes la propreté de leur immeuble. L'office s'inscrit aussi dans la démarche « atout services » qui consiste à faire vérifier par un prestataire externe le respect des engagements pris. Les résultats constatés sur le terrain sont de qualité, quel que soit l'occupation sociale ou l'état d'entretien technique des immeubles.

Depuis 2009, l'office a mis en place un outil de gestion des réclamations (techniques, troubles de voisinage...). Si le dispositif est jugé opérant, le dernier audit réalisé en avril 2012, dans le cadre de la certification ISO 9001, indiquait que les demandes d'intervention n'étaient pas systématiquement enregistrées et donc sans garantie de traitement. Il était précisé que l'office avait engagé plusieurs actions pour améliorer le dispositif.

### **3.10 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

L'OPH Habitat 29 apparaît performant dans sa politique sociale, tout particulièrement dans sa relation avec le locataire et au niveau de la qualité du service offert. Le dispositif de gestion locative est par ailleurs bien maîtrisé, seules quelques anomalies appellent un correctif.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

En 2013, l'âge moyen du parc de l'office était de 29 ans. La part des collectifs est de 60 % et un seul programme (immeuble de 67 logements) sur Quimper est classé en ZUS. L'office dispose de 77 logements PLAI et de 389 logements à loyer minoré.

### **4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE**

Comme indiqué en présentation, le PSP de 2009 a conduit à une orientation des investissements sur le parc existant. Il portait pour l'essentiel sur l'amélioration technique du parc (3 002 logements concernés pour un montant de 86 M€).

La prise en compte des enjeux énergétiques a conduit à sa révision ; le nouveau PSP, approuvé en mars 2012, prévoit la réhabilitation technique et/ou énergétique de 2 952 logements (32 % du patrimoine), la vente de 515 logements (6 % du patrimoine), la démolition de 160 logements (2 % du parc) et le maintien de 5 265 logements (59 % du patrimoine). Les investissements correspondants s'élèvent à 91,4 M€.

Le PSP intègre les données relatives à la convention passée avec le Conseil Général dans le cadre de sa politique d'investissement sur le logement (cf. supra) : réhabilitation de 500 logements collectifs, réhabilitation énergétique de 250 logements électriques et de 15 PLAI, et l'adaptation de 75 logements pour accueillir ou maintenir à domicile des personnes âgées. En contrepartie de ces aides, l'office s'engage à contenir l'augmentation des loyers et à maîtriser les charges des locataires.

L'OPH Habitat 29 s'inscrit également dans une politique de développement de son offre locative à hauteur de 140 logements par an.

### **4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

#### **4.3.1 Processus et organisation**

La direction du développement, organisée autour du directeur, se compose de cinq chargés d'opérations, auxquels sont associés cinq assistants de chargé d'opérations pour le suivi administratif des dossiers. Le suivi de l'exécution des travaux est assuré par deux conducteurs de travaux, chaque chargé d'opérations suivant toujours en direct une opération dans sa phase réalisation. Deux agents sont dédiés à l'accession sociale et à la vente de logements locatifs.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 9 : Le processus des opérations de construction intègre insuffisamment la gouvernance de l'office, de la faisabilité à la clôture financière. Le rôle du conseil d'administration est des plus limité. Bien que prévue, la participation des autres services est également à améliorer.**

Le rôle du CA se limite à l'autorisation du lancement d'une l'opération, sur la base d'un nombre de logements sur une commune identifiée, pour une enveloppe financière donnée. Il intervient à nouveau, lors de la clôture, en validant le financement définitif et les fonds propres immobilisés. Aucune information n'est portée à la connaissance du CA durant la phase de réalisation sur l'évolution du projet, du prix de revient, du financement... L'information du bureau est plus conséquente mais reste cependant limitée.

Ainsi, les opérations PSLA, lancées au cours de ces dernières années, ont été autorisées par le conseil d'administration, sans que soient précisées la nature du projet et l'accession. Sur la commune de Locronan, un des cinq logements d'un programme validé en locatif par le CA a été transformé en PSLA sans que ce dernier n'en ait connaissance, à la demande du maire de la commune pour une famille identifiée.

Si le foncier est maîtrisé au lancement des travaux, l'acquisition proprement dite des terrains est souvent tardive, provoquant des ajustements au niveau des financements bien après la livraison. Pour l'EHPAD de Fouesnant, l'office a lancé les travaux, sans être propriétaire du terrain. A ce titre, la CDC a refusé de débloquer les prêts, obligeant l'office à recourir à une ligne de crédit de 3 M€.

Le processus de maîtrise d'ouvrage prévoit des échanges avec les directions de la clientèle et du patrimoine ; une livraison formalisée de l'opération aux services utilisateurs est également prévue. La phase conception comprend une revue de projet à la phase « esquisse » avec transmission préalable des plans.

A l'occasion de la visite du programme de dix logements pour personnes âgées (Riec-sur-Belon), la mission a constaté plusieurs erreurs de conception : dispositif d'ouverture d'ouvrants horizontaux inaccessible pour des personnes âgées, notamment celui situé au-dessus de l'évier de la cuisine, châssis de toit inaccessible dans le séjour, compte tenu de sa hauteur à plus de trois mètres.

Les échanges avec la direction financière se limitent à des règles de cadrage, fixées chaque année, pour le calcul de l'équilibre d'exploitation prévisionnel des opérations. Les évolutions du prix de revient, en cours de réalisation, sont communiquées tardivement et en général en fin de chantier.

#### **4.3.2 Production**

Le rythme de construction de ces dernières années a été de 120 logements par an. Les prix de revient progressent dans le temps ; ils passent de 1 300 € (TVA à 5,5 %), pour les mises en service de 2008, à 1 650 €, pour les logements livrés en 2011 et 2012. Le prix de revient moyen pour les opérations en cours, fin 2012, s'établit à un peu plus de 1 700 €. Le prix des trois acquisitions en VEFA est sensiblement au même niveau.

Ces prix sont relativement élevés, compte tenu de la faible part du foncier ; le terrain étant encore, sur la période étudiée, souvent mis à disposition par les communes d'implantation qui prennent également en charge la réalisation des VRD. Une convention définit les conditions de cession du terrain et de réalisation des travaux extérieurs et des VRD.

Comme indiqué supra, les paramètres de montage des opérations sont fournis chaque année par la direction financière et la faisabilité repose sur un montant de fonds propres fixé globalement à 20 k€ au logement, soit 15 à 20 % du prix de revient.

Le financement moyen constaté à la livraison se compose de 57 % d'emprunts, 12 % de subventions et 31 % de fonds propres. Ces conditions varient énormément d'une opération à l'autre, avec une part de fonds propres oscillant entre 20 à 63 %. Si certaines variations sont liées à l'évolution du prix de revient, d'autres sont issues de considérations totalement différentes. Ainsi, en 2010, plusieurs programmes ont fait l'objet d'augmentations sensibles des fonds propres immobilisés dans une stratégie purement financière (cf. partie comptable).

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Obs n°9 :**

Suite aux observations formulées par les inspecteurs de la Miilos, Habitat 29, depuis la fin de l'année 2013, présente au Bureau du conseil d'administration, avant le lancement des travaux, les plans de financement (avec l'indication des fonds propres) de toutes ses opérations de construction.

Il convient de rappeler que la compétence départementale et sa traduction en termes de composition de son conseil d'administration qui comprend une majorité d'élus répartis sur tout le Finistère, rend plus difficile l'organisation de réunions fréquentes du Bureau ou du conseil d'administration.

La participation des instances et des services au processus de construction existe mais n'est souvent pas assez formalisée.

A titre d'exemple, la direction financière a systématiquement connaissance des décisions de financement, reçoit les éléments financiers recalés des opérations avant le démarrage des travaux et élabore avec le service développement, dans le cadre de la préparation du budget, les besoins de fonds propres...

Habitat 29 va s'attacher à travailler sur ce thème, à l'image de ce qui a déjà été réalisé avec les directions clientèle et patrimoine sur la livraison et que les inspecteurs de la Miilos ont souligné dans leur rapport.

La Miilos prend acte.

### 4.3.3 PSLA

La volonté de diversifier ses activités a conduit l'office à se lancer dans l'accèsion sociale développée en PSLA. Initiée en 2007, la production reste très modeste : trois programmes (13 logements) ont été vendus ; deux (10 et 1 logement) sont en cours de livraison, tous sont réservés ; quatre (de 2 logements chacun) sont en phase de commercialisation.

Hormis un programme de dix pavillons, les autres réalisations sont généralement associées à du locatif ; leur taille moyenne est de trois logements.

**Obs 10 : L'OPH Habitat 29 développe son activité d'accèsion en PSLA, sans aucune véritable stratégie clairement définie.**

Sur cette période, quatre projets (15 logements au total) ont été reconvertis en locatif, suite aux difficultés de commercialisation rencontrées : deux après construction, un en cours et le dernier avant le lancement des travaux. A noter que ce changement n'a fait l'objet d'aucune information explicite en conseil d'administration ou en bureau. La plupart de ces opérations ont pour origine une demande de la commune qui souhaite proposer de l'accèsion sociale.

La localisation des besoins apparaît comme un préalable indispensable pour mener à bien cette activité, nécessitant une étude de marché spécifique.

Les marges nettes pour les trois opérations vendues varient entre 12 et 16 % du prix de vente, soit un montant de 16 à 20 k€ au logement. Les prix de vente respectent les plafonds autorisés et le niveau des ressources se situe à 60 % des plafonds autorisés pour le PSLA.

## 4.4 INTERVENTIONS SUR LE PARC EXISTANT

Les visites de patrimoine réalisées en cours de contrôle confirment l'importance des besoins de travaux sur le parc. Si dans l'ensemble, l'état des logements est plutôt satisfaisant, de nombreux ensembles immobiliers, bien qu'entretenus, sont dans leur état d'origine et nécessitent des interventions lourdes pour les remettre à niveau. Ainsi, de nombreux sites sont encore équipés de menuiseries simple vitrage.

### 4.4.1 Travaux réalisés et programmation

Les interventions sur le parc existant sont de deux types :

- le PTA (plan de travaux annuel) : basé sur une programmation tri annuelle actualisée tous les ans, ces travaux comprennent des renouvellements de composants (RC) comme le remplacement de menuiseries ou l'isolation de façade, et des travaux de gros entretien (GE), peinture de cages d'escaliers, réfection de sols... ;
- les réhabilitations : opérations plus concentrées qui traitent l'ensemble des travaux d'un même programme. Essentiellement constitués de RC et d'amélioration, ces travaux intègrent également des GE qui sont les seuls travaux provisionnés dans la PGE (cf. partie comptable).

La prise en compte des enjeux énergétiques du nouveau PSP a modifié le caractère des interventions sur le parc existant, avec une augmentation sensible des réhabilitations depuis 2012.

Montant en € au logt	2008	2009	2010	2011	2012
Travaux immobilisés	460	733	682	488	984
Entretien Courant NR	326	334	136	68	50
Gros Entretien NR	408	469	719	658	735
<b>Total de la maintenance</b>	<b>1 193</b>	<b>1 536</b>	<b>1 537</b>	<b>1 214</b>	<b>1 768</b>

11

<sup>11</sup> La diminution de l'EC et l'augmentation des GE a pour origine le changement d'imputation comptable des dépenses après état des lieux (cf. partie comptable).

---

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 10 :**

Habitat 29 a souhaité développer son activité d'accèsion en PSLA de façon modérée et raisonnée, par l'intermédiaire de petites opérations généralement contenues dans des ensembles plus importants de logements locatifs sociaux.

Si la formulation de la stratégie mérite d'être finalisée, celle-ci a déjà fait l'objet de nombreuses discussions en Bureau du conseil d'administration. L'intérêt d'une telle finalisation a été confirmé par le conseil d'administration puisque parmi les priorités retenues pour l'année 2014 figure « *la stratégie de l'office en matière de PSLA sera précisée en intégrant le parcours résidentiel de nos locataires* ».

Enfin si chaque décision de reconversion de PSLA a été discutée et décidée en Bureau avant mise en œuvre, ces décisions n'ont pas fait l'objet de délibérations spécifiques. Désormais, le cas échéant, ces décisions seront formalisées par une délibération.

La Miilos prend note.

La part des travaux immobilisés est en forte progression : en 2012, elle représente près de 56 % de l'ensemble des travaux, alors qu'elle n'était que de 38 % en 2008. Cette progression doit s'accroître dans les prochaines années : sur la période 2013-2021, le montant total des travaux prévus sur le parc est de 165 M€, soit un montant annuel moyen de 1 945 € au logement sur neuf ans

La part immobilisée représente 92 M€. Dans sa projection financière, l'OPH prévoit un financement à hauteur de 58 % par emprunt, 21 % de subventions et 21 % d'autofinancement.

#### 4.4.2 Réhabilitations thermiques

L'élaboration du dernier PSP a été l'occasion pour Habitat 29 de porter une attention particulière sur les 38 % du parc chauffé en électrique. Classés pour la plupart en E, F et G<sup>12</sup> (1 848 E, 1 051 F et 158 G), une grande partie de ces logements (2 396) sont des pavillons.

Face à ce constat, l'office a entrepris la réhabilitation d'une première série de pavillons. Elle concerne 500 logements environ construits sur la base de modèles reproduits sur divers sites. Destinés à loger des personnes âgées, ce sont généralement des petits logements T2, T3 construits de plain-pied et éparpillés sur l'ensemble du département.

Profitant de la modélisation des constructions, l'office a lancé un appel d'offre en conception-réalisation, pour la mise en place d'un marché à bons de commande prévu sur une durée de trois ans et réparti en deux lots géographiques (nord/sud). Une entreprise générale et un groupement d'entreprises ont été retenus dans le cadre de cette consultation.

La visite en cours de contrôle de plusieurs programmes achevés a permis de constater la qualité des résultats.

Afin de bénéficier des aides du FEDER<sup>13</sup>, le projet s'est inscrit dans les contraintes associées, avec notamment la baisse de 40 % de la consommation énergétique après travaux. Ces derniers s'inscrivent également dans le cadre de la convention financière signée avec le Conseil Général. L'exonération de la TFPB et la vente de CEE participent également au financement de ces travaux dont le prix est relativement élevé, puisqu'il s'établit en moyenne à 35 000€ au logement.

Le suivi des charges énergétiques, mis en place avec les associations de locataires et les agences locales de l'énergie (ALE), permettra d'avoir une vision objective de l'impact des travaux sur les consommations électriques et d'évaluer les différentes solutions retenues.

#### 4.4.3 Projets de rénovation urbaine

La mise en place des contrats de territoire<sup>14</sup> par le Conseil Général du Finistère a enfin permis à l'OPH Habitat 29 de lancer deux projets de renouvellement urbain, traitant de façon transversale les questions de l'habitat, des équipements et des espaces publics.

Le projet le plus important est celui de Kérandon à Concarneau, 684 logements concentrés sur un même quartier où l'office est l'unique bailleur. Le projet, chiffré à 14 M€, prévoit la requalification des espaces publics et privés, le traitement des entrées, la requalification des façades de trois bâtiments, la création de balcons sur deux autres, la démolition de 15 logements et de la surface commerciale, la requalification de 15 logements pour l'accueil de jeunes couples, la réhabilitation énergétique de 655 logements et la construction de 5 PLAI.

La ville de Concarneau prenant en charge les travaux de voirie et sur les espaces publics pour 1,6 M€, la part portée par l'office est de 12,4 M€. Le Conseil Général intervient à hauteur de 2,5 M € et l'agglomération pour 0,7 M€.

<sup>12</sup> Classement en termes de consommation énergétique : E de 231 à 330 kWh/m<sup>2</sup>/an, F de 331 à 450 et G > 451.

<sup>13</sup> Fonds Européen de Développement Régional.

<sup>14</sup> Outil opérationnel de partenariat avec les EPCI et les Pays mis en place en 2009 par le Conseil Général du Finistère pour contribuer au développement, à la qualité de vie, à la cohésion et à l'attractivité du département.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le second projet concerne un ensemble immobilier de 152 logements à Saint-Pol-de-Léon. Construit en 1972, ce programme est excentré du reste de la ville ; il en est séparé par une deux fois deux voies et une ligne de chemin de fer.

Le programme de travaux porte sur la requalification des espaces extérieurs et des circulations, suite à la démolition de deux bâtiments (16 logements), l'amélioration de la performance énergétique, le traitement des parties communes des immeubles et l'amélioration du confort des logements. Le projet prévoit la reconstruction de 14 logements hors site.

Le montant prévisionnel des travaux est de 7,5 M€, reconstruction comprise. Il est financé à hauteur de 1,5 M€ par le Conseil Général et 0,5 M€ par la ville qui s'engage, par ailleurs, à céder gratuitement le terrain pour la reconstruction.

Un autre projet d'envergure est en cours de montage. Il s'agit des 136 logements de Woas Glaz à Landerneau construits entre 1955 et 1965. L'ensemble se compose de huit bâtiments R+3 et d'une barre R+4 ; les logements sont vétustes avec des petites surfaces. Le projet prévoit le traitement thermique des bâtiments pour atteindre le label BBC rénovation<sup>15</sup>, la restructuration de la barre avec création de surface et installation d'ascenseurs, l'amélioration du confort des logements et des parties communes et le traitement des espaces extérieurs. Le prix de revient prévisionnel est de 7,6 M€.

Enfin, une étude sur la réhabilitation d'un ensemble collectif de 168 logements à Morlaix (Pors ar Bayec) est en cours ; le montant des travaux est estimé à 6,7 M€.

Plusieurs autres ensembles visités au cours du contrôle nécessiteraient d'être réhabilités : la tour Caventou à Landerneau (30 logements) ou le programme de Ty Nevez à Saint-Martin-des-Champs (79 logements). Leur traitement est toutefois prévu dans le cadre de la programmation annuelle des travaux (PTA).

#### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La vente de patrimoine ancien a été engagée dès 2003. Une cellule de deux agents rattachée au développement gère cette activité et aussi l'accession sociale. La politique de vente a été redéfinie en 2006, dans le cadre du premier PSP. Elle vise essentiellement des logements individuels. Sur la période 2008-2012, l'office a vendu 157 logements (soit une moyenne annuelle de 31 unités). Le processus de vente est bien maîtrisé et n'appelle pas de remarque.

En 2012, les ventes (40 logements) ont représenté un chiffre d'affaires de 2,4 M€ et la plus-value engendrée a été de 1,9 M€. Le prix de vente moyen au logement s'est élevé à 60 k€ et la plus-value moyenne au logement ressort à 47 k€.

L'objectif de vente pour 2013 était de 30 logements. Pour atteindre cet objectif, le périmètre de vente a été élargi en 2012 à 65 nouveaux logements individuels. L'objet ne devrait toutefois pas être atteint (25 ventes prévues). En novembre 2013, 317 logements étaient proposés à la vente et 50 autres étaient en cours de traitement administratif (demande d'autorisation). Le potentiel identifié au PSP de 2012 était de 515 logements, dont 289 étaient déjà proposés à la vente.

La vente de logements constitue un support important de l'équilibre financier d'Habitat 29. Le nombre des ventes retenues dans la projection financière est de 30 logements par an et un produit annuel moyen de 1,7 M€.

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale d'Habitat 29 apparaît adaptée et équilibrée. Il convient notamment de relever l'inflexion positive donnée sur la remise à niveau du parc existant.

Une plus forte implication du conseil d'administration dans le processus de suivi des opérations apparaît nécessaire, de même que la clarification de la politique menée en matière d'accession sociale à la propriété.

<sup>15</sup> Consommation énergétique inférieure à 80 kWhEP/m<sup>2</sup>).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 5.1 GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRESORERIE

La dette d'Habitat 29, fin 2012, présente les caractéristiques suivantes :

- un encours de 209 M€ souscrit à 95 % auprès de la CDC et adossé à 91 % au livret A, une durée de vie résiduelle moyenne de 22 ans et 8 mois et un taux moyen de 3,22 % ;
- le poids de l'annuité s'élevait à 17,3 M€, ce qui représente 45,9 % des loyers encaissés au cours de ce même exercice. Ce taux est nettement supérieur au taux médian de 39,4 % (valeur 2011 pour les OPH), il est globalement stable sur les dernières années.

Malgré ce niveau élevé, il n'y a pas eu jusqu'à présent d'action significative sur le portefeuille d'emprunts au cours des dernières années, pour en modifier la structure en termes de taux. Une demande d'étude a récemment été adressée à la CDC, en vue d'un réaménagement (désensibilisation d'une partie de l'encours indexé sur le livret A et allègement de la charge financière sur les prêts du livret A + marges élevées).

En 2010, l'organisme a toutefois ponctuellement modifié sa stratégie d'endettement, en ne contractant qu'une partie des financements initialement prévus pour les nouvelles opérations et en y substituant des fonds propres. La lecture des procès-verbaux des conseils d'administration n'indique toutefois pas d'échanges sur ce sujet.

Il faut cependant plus considérer cette intervention comme un moyen de mobiliser une part significative de ressources de haut de bilan, plutôt que comme une forme de désendettement. L'impact de cet apport de fonds propres (800 k€) aux financements des opérations, ne produit qu'un effet de levier limité au regard de l'encours de la dette (209 M€). En revanche, il aide à contenir le taux d'endettement (45,9 %).

Par ailleurs, l'organisme a contracté avec la CDC une ligne globale de financement. Une première convention d'un montant de 30,8 M€ a été mise en place de 2008 à 2011, elle a été suivie d'une nouvelle de 2011 à 2013 pour 35,2 M€. Ce dispositif n'apporte pas en soit d'avantages en termes de taux mais il simplifie la mise en place des prêts, notamment grâce à la garantie apportée par le Conseil Général sur le montant total des financements, dans le cadre d'engagement de production de l'OPH.

Enfin, aucun contrat d'échange de taux n'a été souscrit.

#### **Obs 11 : La souscription de la première ligne de trésorerie a été effectuée en dehors de toute validation et délégation données par le conseil d'administration.**

En juillet 2012, Habitat 29 a souscrit une ouverture de crédit de 3 M€ auprès du Crédit Agricole, pour une durée de 12 mois. Cette option n'est présentée au conseil d'administration que le 26 octobre 2012, comme un moyen avantageux d'assurer le préfinancement des opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Le CA valide cette proposition et donne délégation au directeur général pour souscrire des crédits de trésorerie, dont il sera rendu compte de l'utilisation au conseil. Dans les faits, la souscription réalisée au mois de juillet n'avait donc pas été validée par le CA et n'avait pas fait l'objet de délégation à cet effet. Par ailleurs, alors que la finalité de cette ligne de trésorerie, telle qu'indiquée dans le contrat, était spécifiquement le préfinancement du nouveau foyer de Fouesnant, cette précision ne ressort pas explicitement de la délibération du CA.

Par la suite, le principe d'une ligne de trésorerie, destinée au portage financier des nouvelles opérations, a été reconduit pour un montant identique (3 M€) auprès du même établissement bancaire et pour une durée de 12 mois, à compter de mai 2013. Le contrat a été signé le 22 avril 2013 par le directeur général par intérim.

Ces éléments mettent en évidence une motivation plus liée à l'opportunité financière du moment qu'à une stratégie issue d'une réflexion sur les conditions de préfinancement des opérations, notamment des foyers.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 11 :**

L'utilisation de l'ouverture de crédit est intervenue le 14 septembre 2012 après information et validation par le Président de la Commission des Finances. Le dispositif a été présenté ensuite en Commission des Finances et ratifié par le conseil d'administration suivant du 26 octobre 2012.

Aucune décision n'est prise sans consultation de la Commission des Finances. La délibération de délégation prise doit permettre d'apporter la souplesse nécessaire pour saisir des opportunités financières sur le marché.

L'information de la commission des finances de la société n'est pas contestée. Pour autant, la Mission maintient que sur la base des documents qui lui ont été fournis, la délégation accordée au directeur général pour mettre en place les crédits de trésorerie est intervenue postérieurement à la signature du contrat de prêt.

Concernant la gestion de la trésorerie, au regard des conditions de rémunérations actuelles, elle ne nécessite pas la réalisation d'arbitrages entre une multitude de supports de durées et de rendements différents. Les supports de placements sont donc principalement constitués de SICAV, dépôts à terme et de livret A, conformes à la réglementation en matière de dépôts de fonds (art L. 421-20 du CCH).

Le service financier actualise quotidiennement un tableau de suivi des prévisions de mouvements de trésorerie.

## **5.2 ORGANISATION DE LA DIRECTION FINANCIERE**

Les fonctions comptables et financières relèvent de la direction « Finances et Achats ». Elles sont assurées par huit agents - organisés en deux pôles « investissement » et « fonctionnement », placés sous l'autorité hiérarchique du responsable du service « comptable et financier » et du directeur. Ce dernier se positionne sur les thématiques plus stratégiques en relation avec le responsable de service. Outre ces fonctions classiques, la direction intègre également un service « achats et foncier », composé de trois personnes, dont une responsable de service ; celle-ci assure la coordination, en amont, de la commande publique pour l'ensemble de l'office. Enfin, la direction comporte également une personne en charge du contrôle interne. Cette activité est encore peu développée pour le moment et limitée à des tâches de suivi budgétaire. Au regard des enjeux de développement de l'OPH et vu les données et informations déjà disponibles dans les services, le développement de cette fonction gagnerait à être réaffirmé au sein de l'OPH.

L'activité de la direction financière repose à la fois sur le professionnalisme de ses agents et sur un cadre défini par un ensemble de procédures et l'identification des principales missions et tâches, à travers une matrice qui les répartit entre les diverses composantes de la direction.

Le rapport présentant les comptes annuels à l'approbation du conseil d'administration est complet et riche d'informations sur plusieurs exercices. Pour autant, il pourrait mettre plus en avant les faits significatifs de l'année ou ceux porteurs d'enjeux particuliers, afin de mobiliser les membres sur ces questions.

## **5.3 TENUE DE LA COMPTABILITE**

Si la tenue de la comptabilité est satisfaisante, quelques imperfections ont toutefois été notées.

La présence à l'état de l'actif, fin 2012, de biens courants totalement amortis (mobilier, installations techniques, matériel et outillage...) depuis des années, conduit à émettre des doutes sur l'effectivité de leur présence. Après vérification, l'état de l'actif doit si nécessaire être remis à jour.

L'examen d'un échantillon de justificatifs de dépenses d'entretien courant (c/6151) et de gros entretien (c/6152) sur les exercices 2011 et 2012 indique occasionnellement des divergences dans l'imputation des dépenses entre ces deux comptes, voire avec les comptes d'immobilisation. Ces constats, au demeurant limités, doivent toutefois inciter l'organisme à réaffirmer les principes d'imputation comptable de ses dépenses et s'assurer de leur respect. Ces questions prendront une importance accrue avec les grands projets de réhabilitation à venir, car ces derniers comporteront une part significative de travaux pour laquelle la qualification de gros entretien devra être analysée.

## **5.4 ELEMENTS DU TRAIN DE VIE DES DIRIGEANTS ET COMMUNICATION EXTERNE**

L'examen des justificatifs relatifs aux éléments de train de vie des dirigeants, ainsi qu'aux dépenses des relations publiques et aux divers honoraires supportés par l'OPH n'appelle pas d'observation particulière.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

## 5.5 FOYERS

### 5.5.1 Principes généraux

L'OPH Habitat 29 est propriétaire de 16 foyers représentant l'équivalent de 479 logements ; pour moitié, il s'agit d'EHPAD. Ils sont gérés dans les mêmes proportions par des CCAS et des associations.

Pour l'office, un fort enjeu patrimonial s'attache à ses foyers. Sur les cinq dernières années, quatre foyers ont été cédés, trois ont été construits, et six établissements sont concernés par des besoins d'extension ou de restructuration.

Du fait de son rattachement au Conseil Général, positionné de façon volontariste sur les politiques sociales et liées au vieillissement, l'OPH se trouve être un acteur important, fortement sollicité sur ce type d'habitat.

Les problématiques techniques et d'investissement, abordées dans ce document ont également fait l'objet d'un diagnostic approfondi par l'APAVE. Cette analyse, partagée avec les gestionnaires, doit aider à poser les bases objectives des besoins de maintenance et en organiser la programmation.

Cette démarche illustre la nature des relations qui s'établissent entre les gestionnaires et le bailleur. Ce dernier affiche un souci de transparence sur tous les aspects financiers et juridiques se rapportant à la location et une préoccupation des conditions financières d'exploitation du gestionnaire.

Le Conseil Général participe aussi à cette logique et incite les bailleurs à homogénéiser les conditions contractuelles de location des foyers aux gestionnaires. Pour cela, il a approuvé, en 2011, une convention-type, dont il souhaite la généralisation et à laquelle est annexée une liste de répartition des travaux entre les parties

### 5.5.2 Aspects financiers

En raison du nombre de foyers appartenant à l'OPH et des options retenues dans la relation économique instaurée avec les gestionnaires, il s'y attache une sensibilité financière particulière.

En premier lieu, elle se traduit à travers la redevance. Composée des éléments classiques, annuités, provision pour maintenance et renouvellement des composants (PRCGE), impôts et taxes, assurance et frais de gestion, elle se singularise par le mode de calcul de l'annuité prise en compte. En effet, afin de neutraliser le risque de variation de la redevance, d'une année à l'autre, en raison des fluctuations de taux du livret A, il est prévu dans la convention de lui substituer annuellement le taux prévisionnel utilisé pour le montage des opérations de construction neuves. L'annuité réelle et celle répercutée à travers la redevance sont donc différentes, l'écart ou « solde d'exploitation » est calculé chaque année par foyer, et les écarts sont cumulés année après année.

Chaque foyer présente un solde qui peut être, selon les cas, positif ou négatif et qui est valorisé. Le produit ou la charge est ensuite reporté sur le montant cumulé des écarts. En cas de solde négatif sur plusieurs exercices, la formule de calcul de l'annuité peut être modifiée, afin d'éviter qu'une dette trop importante soit constituée par le gestionnaire.

#### **Obs 12 : Les modalités de comptabilisation de la provision pour « solde d'exploitation » des foyers ne sont pas réglementaires.**

Le cumul de ces écarts est traité, depuis 2009, sous la forme d'une provision au compte c/158. Précédemment, il faisait l'objet d'un suivi extra-comptable. Fin 2012, le solde de cette provision s'élevait à 1 249 k€

Si l'obligation, qui résulte de l'identification des écarts provenant du mode calcul de l'annuité de la redevance, est bien constitutive d'un passif au sens de la réglementation comptable, les conditions permettant sa traduction sous la forme d'une provision ne sont pas réunies. Ainsi, la certitude de l'existence de l'obligation à la date de clôture des comptes et d'une sortie de ressources sans contrepartie, à un terme imprécis pour un montant connu, sont les éléments

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 12 :**

Cette provision pour « solde d'exploitation » reprend pour chaque Foyer l'écart de trésorerie entre les redevances appelées sur la base des éléments de calcul prévisionnels et le calage avec les éléments réalisés.

Aucune des conventions de location en place ne prévoit de réajustement a posteriori des redevances appelées avec les éléments de calcul définitifs. Ces soldes d'exploitation n'ont donc pas de base contractuelle et ne sont donc pas constitutifs d'une dette (passif certain ou probable dont l'échéance et le montant sont fixés de façon précise).

Aussi, nous considérons, en accord et à la demande du Commissaire aux Comptes, qu'il s'agit bien d'une provision pour couvrir une obligation probable résultant d'un usage conduisant donc à une sortie de ressources, sans contrepartie probable à une échéance extrêmement imprécise et ce, conformément aux dispositions du Plan Comptable Général.

La Mission maintient son analyse quant à la nature du passif, à savoir une obligation issue de pratiques et d'engagements suffisamment explicités pour créer une attente légitime des tiers.

Les critères inhérents à cette obligation, « certaine à la date de la clôture, certainement sans contrepartie, à une échéance faiblement incertaine et pour un montant précis », caractérisent une dette et non une provision.

caractéristiques d'une dette et non pas d'une provision. L'enregistrement de cette obligation doit donc être modifié en conséquence. La comptabilisation en compte de tiers, en bas de bilan, ne remettra, par ailleurs, pas en cause le suivi individualisé des obligations relatives à chaque foyer.

L'annuité comporte aussi une « participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses pour gros entretien » (PRCGE), déterminée à partir d'un calcul forfaitaire assis sur la valeur de l'immeuble. Cette participation, qui n'est pas identifiée en tant que provision dans les comptes de l'OPH, est indiquée dans l'annexe réglementaire des comptes annuels (tableau n° 1 – engagements hors bilan) sous la forme d'un engagement hors bilan. A la clôture des comptes 2012, elle était intégrée aux fonds propres de l'organisme pour un montant de 1 264 k€.

Cependant, lorsqu'un gestionnaire sollicite Habitat 29 pour acheter son foyer, l'organisme considère qu'il y a dès lors un risque de restitution du solde disponible de PRCGE s'y rapportant ; ce montant est alors calculé et passé en provision pour risque c/158. Cette provision est ensuite réévaluée chaque année jusqu'à la vente du foyer. Cette règle s'est appliquée au foyer St-Yves de Pont-Croix et pour les deux foyers de Kérétré et des Camélias à Pont l'Abbé.

Ces différents éléments sont suivis pour chaque foyer et permettent l'élaboration d'un compte d'exploitation prévisionnel individualisé. Un état récapitulatif fournit pour chaque foyer le détail des travaux réalisés et programmés.

Dans le cas où il est mis fin à la convention, le solde de ces provisions et participations est réintégré au calcul financier, notamment lorsqu'il s'agit d'une vente.

L'ensemble du dispositif fonctionne avec un évident souci de transparence et de maîtrise des coûts au bénéfice du gestionnaire. La contrepartie de cette exigence de transparence est une complexité de gestion du dispositif, qui pose par ailleurs des problèmes de conformité au regard de la réglementation comptable.

**Obs 13 : La PRCGE ne peut être utilisée ni pour réduire le coût de l'annuité finançant de nouveaux investissements ni pour financer des études pour de futurs travaux.**

Dans le cas du foyer de Bannalec, il s'agit initialement d'une demande d'acquisition du gestionnaire, alors même que cette vente n'était pas souhaitée par l'OPH. Un projet de restructuration du site vient s'ajouter par la suite à la demande initiale, dans un contexte de fragilité financière du gestionnaire. Les partenaires recherchent alors une alternative à la vente, permettant la réalisation de la restructuration. Un montage financier complexe est imaginé, préservant l'équilibre financier de gestion du foyer. Il consiste, d'une part, à négocier auprès de la CDC un allongement de cinq ans des deux prêts principaux, permettant un allègement substantiel de l'annuité (29 k€ d'économie sur 130 k€) et, d'autre part, la mise en place d'un financement des nouveaux travaux sur emprunt, compensé par un prélèvement sur la PRCGE disponible, en conservant le montant nécessaire à la couverture des autres travaux déjà identifiés

De plus, afin d'identifier clairement cette ressource, elle est inscrite dans une provision qui sera reprise en huit ans, pour assurer la compensation partielle de l'annuité. Outre son caractère irrégulier, ce montage fait courir un risque financier certain à l'organisme.

La PRCGE ne peut être utilisée pour couvrir des frais d'études. Dans le cas du foyer de La Trinité à Plozevet, des dépenses ont été engagées à hauteur de 111 644 €, pour définir les besoins de travaux à venir (projet de sécurisation), qui ont par la suite été mis en attente à la demande du gestionnaire du fait d'évolutions du contexte local qui ont finalement conduit à la vente du foyer. Ce financement au moyen de la PRCGE a été effectué avec l'accord du gestionnaire.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 13 :**

L'objectif du montage mis en place vise à permettre au Foyer d'accroître sa capacité d'accueil et donc d'améliorer à terme son équilibre de gestion.

La PRCGE est bien mobilisée sur les travaux de réhabilitation. Son imputation a été lissée afin d'éviter un bond de la redevance à la réception des travaux.

De par son objet, la PRCGE ne peut se voir donner une vocation autre que celle d'une provision affectée à la maintenance patrimoniale des Foyers, et ce, malgré l'attention apportée par l'office aux questions liées aux équilibres financiers des gestionnaires.

## 5.6 ANALYSE FINANCIERE

### 5.6.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	56	140	114	87	60
Marge sur prêts	- 15	- 10			
Loyers	33 506	35 086	36 445	37 025	37 787
Coûts de gestion (hors entretien)	- 6 895	- 7 148	- 7 490	- 7 763	- 8 305
Entretien courant	- 2 773	- 2 877	- 1 161	- 587	- 422
Gros entretien	- 3 530	- 4 099	- 6 334	- 5 879	- 6 584
TFPB	- 1 847	- 1 859	- 1 365	- 1 431	- 1 186
Flux financiers	1 032	478	420	525	582
Flux exceptionnels	- 85	- 101	- 56	- 83	-99
Autres produits d'exploitation	184	121	155	218	229
Pertes sur créances irrécouvrables	- 67	- 81	- 49	- 17	-21
Annuité	- 15 474	- 14 577	- 14 431	- 15 824	- 15 839
<b>Autofinancement net<sup>16</sup></b>	<b>4 091</b>	<b>5 072</b>	<b>6 248</b>	<b>6 271</b>	<b>6 203</b>
en % du chiffre d'affaires	12,2 %	14,1 %	16,9 %	16,7 %	16,2 %
<i>P.M. Autofinancement courant HLM</i>	<i>4 179</i>	<i>5 175</i>	<i>6 306</i>	<i>6 356</i>	<i>6 303</i>

La société tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de son activité de gestion locative ; l'activité d'accession apporte un complément peu significatif (marge brute moyenne dégagée sur cinq ans : 0,3 % du CA). La croissance des produits locatifs, 4 280 k€ sur la période, est presque exclusivement liée au cumul des hausses annuelles de loyer ; l'augmentation du parc ne constituant qu'un apport minime de nouvelles ressources.

Le niveau des loyers moyens de l'organisme est de 3 803 € par logement familial. C'est une valeur plutôt élevée au regard de la médiane nationale, qui s'établit en 2011 à 3 430 € au logement, pour les OPH de province. La marge globale sur loyer est de l'ordre 14 %, pour autant, dans le contexte de marché local (cf. supra 3.2.1), cette marge n'est pas réellement mobilisable.

Les pertes financières locatives sont en constante progression sur la période 2008-2012. Elles passent de 543 k€ en 2008, équivalant à 1,5 % du total des loyers et charges à 799 k€ en 2012, soit 1,9 %. A l'analyse, il apparaît toutefois que ces pertes sont majoritairement dues aux coûts liés à la perte de ressources sur les logements mis en vente, en cours de réhabilitation ou en attente de démolition. Les pertes sur les autres logements qui avaient connu un point haut en 2009, avec un total de 389 k€ sont en diminution depuis lors ; la vacance commerciale de plus de trois mois ne se dégradant pas particulièrement (cf. supra 3.5).

en k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers et charges	36 838	38 536	39 990	40 418	41 578
Pertes locatives exploitation	203	282	389	321	307
En % loyers et charges	0,6 %	0,7 %	1,0 %	0,8 %	0,7 %
Pertes locatives hors exploitation	340	435	378	442	492
En % loyers et charges	0,9 %	1,1 %	0,9 %	1,1 %	1,2 %
<b>Total des pertes locatives</b>	<b>543</b>	<b>717</b>	<b>767</b>	<b>763</b>	<b>799</b>
En % loyers et charges	1,5 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %

En matière d'accession, Habitat 29 a une activité réduite, limitée à l'accession sociale en PSLA pour un volume d'environ 3 à 4 pavillons par an. En 2009, les difficultés de commercialisation ont amené l'OPH à réaffecter des opérations de location-accession en opérations locatives.

<sup>16</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Les autres éléments qui caractérisent l'exploitation sont les suivants :

- des coûts de gestion<sup>17</sup> particulièrement réduits, 926 €/logt, inférieurs à la médiane des OPH de province (1 030 €/logt en 2011) et stables sur les dernières années (22 % des produits locatifs). A noter que la maîtrise des dépenses de fonctionnement est également suivie à travers la CUS (indicateur I1), tout comme l'exécution annuelle du budget. Les frais de personnel progressent mais restent contenus, en dessous de la médiane, malgré une organisation territoriale reposant sur des agences et bureaux locaux (cf. supra). Il convient aussi de prendre en considération la fluctuation du niveau de la conduite d'opération (en baisse depuis 2009) qui impacte les coûts salariaux nets de l'office ;
- la TFPB pèse peu sur l'exploitation (132 €/logt pour une médiane à 440 €/logt), cette situation s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs, parmi lesquels l'âge du patrimoine, mais surtout, depuis ces dernières années, des dégrèvements importants liés aux travaux pour l'adaptation et l'accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap et aux travaux d'économie d'énergie. L'exercice 2012 est fortement impacté par un rattrapage de dégrèvement lié aux économies d'énergie. Par conséquent, le niveau de ces réductions de charges sera significativement diminué dans les années à venir ;
- les dépenses consacrées à la maintenance du patrimoine sont importantes, avec un montant moyen de 781 €/logt elles avoisinent la valeur du 9<sup>ème</sup> décile pour les OPH de province en 2011. C'est la traduction de la politique de maintenance pratiquée par l'OPH (cf. supra) qui a longtemps privilégié l'entretien permanent et qui vient maintenant en complément des réhabilitations ;
- les produits financiers un peu au-dessus de la médiane 2011 des OPH, ils contribuent en moyenne sur les derniers exercices à hauteur de 8 % dans la formation de l'autofinancement annuel. Les flux exceptionnels, quant à eux, n'impactent que très marginalement le calcul de l'autofinancement de l'année ;
- enfin, l'annuité dont la maîtrise reste une préoccupation pour l'organisme (cf. supra), qui avait connu une baisse en 2010 avec 42,3 % des loyers, remonte à partir de 2011 et s'établit à 45,9 % en 2012, sensiblement au-dessus de la valeur médiane de 39,4 % en 2012.

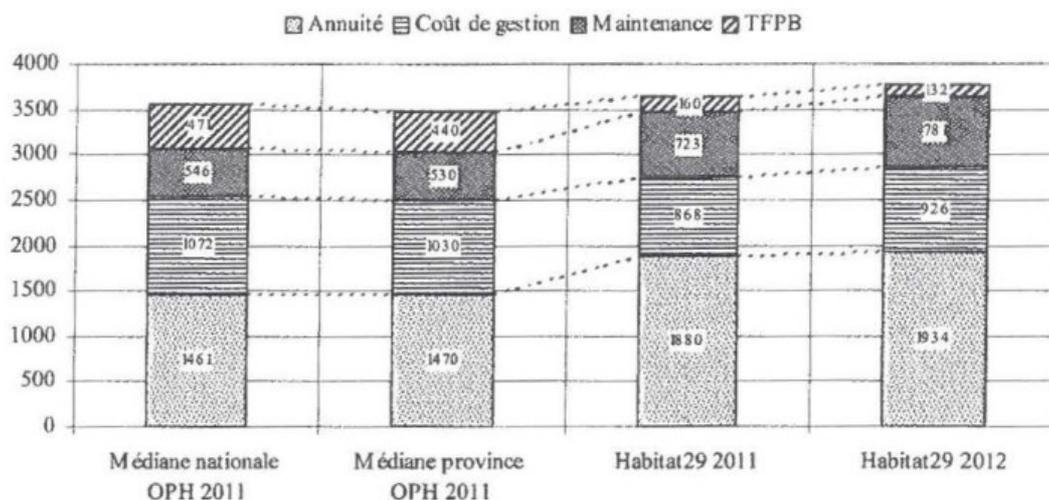
En €/logt	Médiane nationale OPHLM 2011	Médiane province OPHLM 2011	OPH Habitat 29 2011	OPH Habitat 29 2012
Annuité	1461	1470	1880	1933
Coût de gestion	1072	1030	867	926
Maintenance	546	530	723	781
TFPB	471	440	160	132

<sup>17</sup> Les coûts de gestion comprennent les frais généraux, les charges de personnel non récupérables et hors dépenses d'entretien courant.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---



Dans ces conditions, sur les trois derniers exercices, l'autofinancement net dégagé reste supérieur à 16 %, soit nettement au-delà du niveau médian pour les OPH de province, de 9,74 % en 2011. Cette situation met en évidence une évidente rentabilité de l'exploitation qui fournit à l'organisme les moyens financiers pour la mise en œuvre de sa politique patrimoniale.

### 5.6.2 Analyse des bilans

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	59 124	64 384	71 432	79 046	92 086
<i>dont situation nette</i>	31 897	35 974	40 630	47 152	54 692
Provisions pour risques et charges (passif)	6 707	7 723	9 108	10 670	11 060
<i>dont PGR</i>	5 814	5 959	7 240	8 358	8 354
<i>dont provision sur solde d'exploitation</i>	0	930	1 011	1 120	1 268
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	123 464	128 013	135 518	141 090	149 239
Dettes financières	203 226	218 644	217 105	215 167	213 027
Actif immobilisé brut	- 377 377	- 393 213	- 413 302	- 423 066	- 445 279
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>15 144</b>	<b>25 551</b>	<b>19 861</b>	<b>22 907</b>	<b>20 133</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>18</sup></b>					<b>26 194</b>
Stocks (toutes natures)	1 365	1 375	1 120	566	1 233
<i>dont stock accession</i>	1 365	1 375	1 037	382	1 133
Autres actifs d'exploitation	8 657	7 722	9 257	9 535	12 456
<i>dont subv en attente notification</i>	4 133	3 768	5 139	4 794	7 833
Provisions d'actif circulant	- 698	- 645	- 643	- 683	- 732
Dettes d'exploitation	- 6 475	- 5 535	- 5 287	- 4 453	- 6 305
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>2 849</b>	<b>2 916</b>	<b>4 448</b>	<b>4 963</b>	<b>6 652</b>
Créances diverses (+)	295	312	300	1 198	205
Dettes diverses (-)	- 8 704	- 6 722	- 5 824	- 6 715	- 8 257
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>- 8 409</b>	<b>- 6 409</b>	<b>- 5 524</b>	<b>- 5 517</b>	<b>- 8 052</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>- 5 560</b>	<b>- 3 493</b>	<b>- 1 077</b>	<b>- 554</b>	<b>- 1 400</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>20 704</b>	<b>29 044</b>	<b>20 937</b>	<b>23 460</b>	<b>21 532</b>
<i>Ligne de trésorerie (C/519)</i>					2 998
<i>Trésorerie du Bilan Actif</i>					24 530

<sup>18</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

La situation nette de l'organisme, entre les bilans de clôture 2008 et 2012, progresse de 31,9 M€ à 54,7 M€, soit le cumul des résultats comptables des quatre derniers exercices. Le reste de l'augmentation des capitaux propres sur la même période, à savoir 10,2 M€ provient de la comptabilisation des nouvelles subventions.

Pour autant, l'analyse des ressources de haut de bilan doit tenir compte des éléments suivants :

- fin 2012, les subventions inscrites à hauteur de 37,4 M€ incluent 7,8 M€ de subventions à recevoir (c/441) qui améliorent le FRN mais inversement pèsent sur le BFR ;
- de plus, les capitaux propres contiennent également le solde de la participation des foyers pour le remplacement des composants et les dépenses de gros entretien (PRCGE) : suivi de façon extra-comptable et indiqué comme engagement hors bilan, son montant s'élève fin 2012 à 1 249 k€. En cas de vente de foyer, le solde de PRCGE est restitué au gestionnaire et aura été préalablement provisionné du fait du risque de reversement. En raison des projets de vente en cours, le solde de la provision est de 673 k€ ;
- enfin, les provisions participant au calcul du FRN contiennent outre la PGE, la provision spécifique constituée pour les foyers et couvrant les risques d'écart de redevance (cf. supra) dont le montant s'élève à 1 268 k€.

Le tableau ci après montre les variations supportées par le FRNG au fil des dernières années. Celles-ci traduisent les orientations prises par les dirigeants en matière financière, au cours des dernières années mais aussi des divers aléas rencontrés.

En k€	2009	2010	2011	2012
FRN en début d'exercice	15 144	25 551	19 861	22 907
<b>Autofinancement net</b>	<b>5 072</b>	<b>6 248</b>	<b>6 271</b>	<b>6 203</b>
Dépenses d'investissement	- 20 395	- 23 865	- 17 670	- 25 074
Financements comptabilisés	25 194	12 031	10 942	15 137
<i>p.m. solde d'investissement</i>	<i>4 799</i>	<i>- 11 834</i>	<i>- 6 728</i>	<i>- 9 938</i>
Remboursements anticipés	- 80	- 48		
Autofi. Disponible après invest.	9 791	- 5 634	- 457	- 3 735
Cessions actifs	1 514	903	4 439	2 485
Autres	- 899	- 960	- 936	- 1 523
<b>FRN en fin d'exercice</b>	<b>25 551</b>	<b>19 861</b>	<b>22 907</b>	<b>20 133</b>
Variation annuelle du FRN	10 407	- 5 691	3 046	- 2 774

En 2008-2009, des variations importantes du FRN résultent du décalage du portage de deux foyers (Audierné – Les Haliades et Dineault – Ménez Bihan) dont la mobilisation des emprunts est retardée au moment de la réception, toujours dans la logique de réduire au maximum la charge financière du gestionnaire, alors que ces investissements s'élevaient à 6,4 et 5,6 M€.

En 2010, au moment où le FRN atteint un niveau élevé, 25,5 M€ (soit l'équivalent de 5,6 mois de dépenses), la décision est alors prise de modifier radicalement les plans de financement des opérations de construction en cours, en réduisant le montant des emprunts CDC à la quotité minimale réglementaire et en y substituant des fonds propres (800 k€).

En 2011 le FRN repart à la hausse, notamment alimenté par un volume important de cessions d'actifs qui dégagent 4 M€, combiné avec une relative faiblesse des investissements locatifs.

Enfin, en 2012, le FRN se réduit à nouveau, du fait du portage du financement du foyer de Fouesnant et de la mise en place tardive (courant 2013) du financement CDC, en raison de difficultés juridiques liées au gestionnaire et à la maîtrise du foncier d'assiette de l'opération.

Ces éléments illustrent combien la politique de mobilisation des financements est susceptible d'impacter les équilibres bilantiels, notamment lorsqu'il s'agit des emprunts liés au foyer et en raison de leurs montants.

L'excédent de ressources stables sur les emplois immobilisés génère un fonds de roulement net global (FRNG) de 22,9 M€ fin 2011, ce qui représente 5,2 mois de dépenses 2011. Cela

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

positionne Habitat 29 dans le 7<sup>ème</sup> décile des OPH de province. En 2012, le FRNG revient quasiment au niveau de 2010.

En k€		2012
Moyens financiers	Situation nette*	54 692
	Ecart AT/AF locatif ACNE compris	10 069
	<i>dont ACNE au 31/12</i>	4 245
	Autres emprunts+ AT bureaux	3 770
	Total moyens financiers fin 2012	68 531
Utilisations	Dépenses comptabilisées fin 2012	- 440 929
	Subventions notifiées fin 2012	53 558
	Emprunts locatifs encaissés fin 2012	352 268
	Remboursements anticipés emprunts :	- 27 412
	Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2012	- 62 514
	Autres utilisations	-960
<b>Fonds propres disponibles fin 2012</b>		<b>5 057</b>
Actualisation à terminaison**	Dépenses restant à comptabiliser	- 23 281
	Emprunts restant à encaisser	29 141
	Subventions restant à notifier	200
<b>Fonds propres disponibles à terminaison<sup>19</sup> ACNE déduits</b>		<b>6 873</b>
<i>P.M. Fonds propres disponibles fin 2012 ACNE et PRCGE déduits</i>		- 453
<i>* dont PRCGE</i>		1 265
<i>** hors opérations préliminaires</i>		

**Obs 14 : La sollicitation des fonds propres, même ponctuelle, doit s'inscrire dans une politique financière explicite et rester sous contrôle.**

Lourdemment impactés à la clôture de l'exercice 2012, par les portages financiers, dont notamment le foyer de Fouesnant, les fonds propres disponibles ne sont plus alors que de 5 M€, incluant 4,2 M€ d'amortissements courus non échus (ACNE) et 1,2 M€ d'engagements, au titre de la PRCGE foyers (cf. supra), déduction faite de ces montants, ils deviennent potentiellement négatifs. Cette situation se corrige à terminaison des opérations, les fonds propres disponibles sont alors de 11,1 M€, soit 6,8 M€ après déduction des ACNE. Cette amélioration provient du solde positif de 6 M€ dégagé du rapprochement entre les ressources restant à encaisser et les dépenses restant à comptabiliser.

Les ressources issues du besoin en fonds de roulement (BFR) diminuent très nettement au fil des exercices, passant de 5,5 M€ en 2008 à 1,4 M€ en 2012. Cette évolution se constate aussi bien pour la partie exploitation du BFR que pour sa partie hors exploitation.

Le besoin lié à la partie exploitation augmente sensiblement à partir de 2010, et encore plus en 2012, en raison de l'augmentation du montant des subventions notifiées en attente de versement.

Pour ce qui concerne la partie hors exploitation, la ressource fluctue d'un exercice à l'autre mais tend à augmenter sur les derniers exercices, alimentée par les dettes fournisseurs.

La combinaison du FRN avec les ressources issues du BFR constitue la trésorerie de l'organisme.

La trésorerie nette 2011 s'élève à 23,4 M€ et couvre 5,2 mois de dépenses ; en 2012 son niveau descend de 21,5 M€, soit 4 mois, ce qui la rapproche de la valeur médiane des OPH de province qui est de 3 mois. Il convient par ailleurs d'ajouter aux 21,5 M€, les 3 M€ de la ligne de trésorerie mise en place à l'automne 2012 (cf. supra), le montant total alors de la trésorerie active s'élève à 24,5 M€.

<sup>19</sup> La notion de situation à terminaison s'entend en dehors des opérations préliminaires, en raison de l'absence de précisions quant à leurs modalités prévisionnelles de financement.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs n° 14 :**

La sollicitation des fonds propres est régulièrement examinée et suivie par la Commission des Finances, soit dans le cadre budgétaire, soit au moment de l'arrêté des comptes.

Habitat 29 sollicite les fonds propres au démarrage des opérations. Un suivi des fonds propres sollicités est réalisé lors de la clôture de l'exercice à l'aide des fiches de situation financières et comptables. L'information sur les fonds propres sollicités est donnée chaque année dans le rapport de gestion des comptes annuels.

Les fiches permettent de suivre le fonds de roulement et le potentiel financier à terminaison des opérations.

Ce suivi est également effectué lors du vote du budget annuel.

Les affectations de fonds propres ont également été déterminées lors de la validation du prévisionnel financier de 2012.

La politique financière de sollicitation des fonds propres sera explicitée en 2014 lors de l'actualisation du plan stratégique de patrimoine et du prévisionnel financier. : les affectations de fonds propres seront plus détaillées qu'en 2012 et déclinées entre nos différentes interventions : neuf, neuf en VEFA, réhabilitations énergétiques, autres réhabilitations..., afin de permettre un meilleur suivi.

Des instances de suivi et de contrôle seront mises en place. D'ores et déjà, suite aux échanges avec les inspecteurs de la Miilos, les opérations de construction de logements neufs et les opérations de réhabilitations sont présentées de façon plus explicite au Bureau, avant démarrage des opérations, pour validation des plans de financement et donc des fonds propres sollicités.

Il est pris bonne note de ces précisions et des évolutions en cours qui permettent une information encore plus détaillée des instances de gouvernance.

## **5.7 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS**

Le prévisionnel financier, dans sa dernière version approuvée par le conseil d'administration du 23 mars 2012, est une projection de la situation financière d'Habitat 29, pour la période courant de 2012 à 2021. Le périmètre de la prospective porte sur les logements locatifs familiaux représentant un peu plus de 9 000 unités, hors foyers (cf. annexe n° 1.16).

Il repose sur une combinaison d'hypothèses macroéconomiques voisines de celles préconisées par la CGLLS dans sa note du 31/01/2013 (taux Livret A, variation ICC, TFPB) et de perspectives d'activité de l'entreprise, en particulier les orientations de la CUS et l'actualisation du PSP réalisée en 2011, dont la réorientation des priorités en matière énergétique.

Les chiffres-clés sont la réhabilitation de 2 435 logements (intégrant les opérations de renouvellement) pour un coût total de 91 M€, la production annuelle de 140 logements (coût total : 175 M€) et la vente annuelle de 30 logements. En parallèle, les dépenses de maintenance diminuent, tenant compte de l'impact des réhabilitations sur le patrimoine. L'endettement augmente mais de façon maîtrisée, avec un taux de 46 % (des loyers) en fin de période.

Les résultats de la prévisionnelle traduisent le souhait de préserver les équilibres financiers pour ce qui concerne l'exploitation, avec un niveau d'autofinancement net constant sur la période. La structure bilantielle, quant à elle, est ponctuellement impactée autour des années 2015-2016 ; le besoin de fonds propres liés aux démolitions se cumulant momentanément avec les consommations continues de fonds propres affectés au développement et à la maintenance lourde. Dans ces conditions, le potentiel financier de départ est reconstitué en fin de période.

Ces prévisions appellent cependant quelques remarques ; l'équilibre financier global repose de façon non négligeable sur la réalisation effective de la politique de vente (15 M€ d'apport au total) et sur un niveau de subventionnement significatif (22 %) des opérations de réhabilitation. Inversement, la rentabilité prévisionnelle de l'exploitation (9,6 % en moyenne) se situe assez nettement en deçà des valeurs constatées des dernières années (15 %). Considérant toutefois les capacités de suivi de l'organisme et sa réactivité, les prévisions n'apparaissent pas, par conséquent, devoir être remises en cause.

## **5.8 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La structure financière est solide. L'exploitation est rentable, il y a assez peu de pertes sur les produits locatifs du fait des impayés et surtout de la vacance. La politique de maintenance du patrimoine de ces dernières années a réduit les besoins futurs à financer.

Le bilan est sain, malgré un endettement qui se maintient. La trésorerie reste d'un niveau satisfaisant. La définition d'une stratégie quant à l'utilisation des fonds propres apparaît toutefois nécessaire.

Les perspectives financières n'appellent pas de craintes, l'ensemble du dispositif reste sous contrôle.

## **6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS**

### **6.1 PERIODE A VERIFIER**

Les vérifications ont porté sur les cotisations principales et additionnelles des exercices 2011 à 2013 dont l'organisme s'est acquitté

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Remarque sur le § 5.7 :**

Habitat 29 n'est pas sous plan de redressement CGLLS.

Ce titre est erroné, il convient de lire « 5.7 ANALYSE PREVISIONNELLE ».

## 6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses soins.

Les vérifications des cotisations principales font apparaître une erreur mineure en 2011, de par l'intégration dans les produits locatifs utilisés pour le calcul de la cotisation, des loyers des logements en location accession (c/70471), induisant un excédant de cotisation.

Pour ce qui concerne le contrôle des cotisations additionnelles, quelques erreurs mineures affectent également le calcul des parts fixes et additionnelles.

Le calcul de la part fixe est impacté en 2011 et 2012, du fait d'un écart portant sur le dénombrement du parc de logements soumis à cotisation, l'organisme intégrant respectivement 10 puis 3 logements PSLA.

Le calcul de la part variable 2011 et 2012 est impacté par une erreur de calcul de l'autofinancement retraité. Il est le résultat d'une proratisation des charges et produits repris de la ventilation figurant dans les annexes réglementaires. L'autofinancement, servant de base au calcul de la cotisation, s'élève à 4 556 951 € pour la cotisation 2011 et à 6 163 428 € pour 2012.

L'organisme a pour sa part arrêté ces autofinancements à 4 857 204 € et 6 175 453 €, respectivement pour les déclarations 2011 et 2012, il en ressort donc une erreur de calcul dans le montant de la cotisation à régler.

Au total, les excédents de cotisation s'élèvent à 50 944 € pour 2011 et 7 423 € pour 2012.

## 6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

L'organisme est invité à se rapprocher de la CGLLS, afin de procéder à la régularisation de cette situation.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 7. CONCLUSION

**L'OPH Habitat 29 remplit ses missions sociales de façon très satisfaisante, en portant une attention particulière à la qualité du service rendu et à ses relations avec les locataires. L'office s'est par ailleurs engagé dans une politique volontariste de remise à niveau de son patrimoine, tout en poursuivant avec succès une activité significative de construction et de vente de logements.**

**Au regard de sa situation financière et de la performance de son organisation, sa stratégie d'ensemble apparaît donc cohérente.**

**Une plus forte implication du conseil d'administration dans la politique d'investissement, le suivi des opérations et la stratégie financière serait toutefois nécessaire.**

**Réponses de l'organisme**

---

**(Conclusion)**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

La Miilos constate que l'organisme ne répond pas à la conclusion du rapport.

Réponses apportées par le Président,  
M. Raynald Tanter

Quimper, le 25 avril 2011

